

# CHARMANTE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON \*\*\* MITTEN IM LEBEN ZWISCHEN CITY GALERIE UND BAHNHOF!

63739 Aschaffenburg, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 0-400012334



Wohnfläche ca.: **86,25 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaltmiete: **850,00 EUR**



# CHARMANTE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON \*\*\* MITTEN IM LEBEN ZWISCHEN CITY GALERIE UND BAHNHOF!

Objekt ID	0-400012334
Objektyp	Wohnung
Adresse	63739 Aschaffenburg Bayern
Etage	1
Wohnfläche ca.	86,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1914
Zustand	modernisiert
Verfügbar ab	Juli 2024
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Separates WC
Kaution	3 Monatsmieten
Kaltmiete	850,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	9,86 EUR
Nebenkosten	295,00 EUR
Warmmiete	1.145,00 EUR (Heizkosten enthalten)



# Objektbeschreibung

CHARMANTE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON \*\*\* MITTEN IM LEBEN ZWISCHEN CITY GALERIE UND BAHNHOF!

INMITTEN DER STADT! Ein individueller Grundriss, hohe Decken sowie wunderschöne Kastentüren sind nur ein Paar Attribute eines klassischen Altbaus und machen diese Wohnung so einzigartig! Insgesamt ist das Objekt sehr gut instandgehalten, so sind Fenster, Heizkörper sowie das Bad neuwertig. In allen Wohnräumen ist ein dunkler Echtholzboden verlegt worden, welcher in Kombination der sonst hellen Gesamtausstattung edel wirkt und Wärme ausstrahlt. Die geräumige Küche grenzt dem Wohnzimmer an und ist bereits mit einer Einbauküche der Vormieter möbliert. Diese kann gegen eine kleine Ablöse in Höhe von 450EUR übernommen werden. Des Weiteren könnten die Mieter eine Waschmaschine von Gorenje sowie ein paar weitere Kleinigkeiten für etwa 100EUR abgeben - näheres bei einem Termin vor Ort!

Das geräumige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Toilette ausgestattet. Über das Bad gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Nord-Ost Ausrichtung. Auf dem Flur befindet sich ergänzend eine Gästetoilette. Ihre Waschmaschine findet im Abstellraum innerhalb der Wohnung Platz. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ideal ist die Wohnung für ein Pärchen oder einen Single mit viel Platzbedarf.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasetagenheizung.

Die Kosten hierfür haben wir im Nebenkostenbetrag von 295EUR mit anteilig 100EUR eingerechnet. Die Heizkosten werden jedoch durch den Mieter selbst mit einem Versorger seiner Wahl abgerechnet.

Die aktuellen Abschlagszahlen:

- Gas: 100EUR/Monat
- Strom: 54EUR/Monat
- Hausnebenkosten: 195EUR/Monat

Wichtig: Es befindet sich kein Stellplatz am Objekt und aufgrund der Innenstadtlage ist ein parken an der direkten Straße nicht möglich.

Empfehlenswert wäre die Beantragung eines Anwohnerparkausweises oder eine Stellplatzanmietung in einem der nahegelegenen Parkhäuser.

Die Stadtwohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im zentralen Innenstadtbereich und in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum City-Galerie. Zum Aschaffenburg Haupt- und Busbahnhof beträgt die Entfernung nur ca. 500 Meter. Aschaffenburg selbst bietet einen ICE-Anschluss in Richtung Frankfurt/Würzburg. Parkhäuser liegen in fußläufiger Entfernung. Eine Stadtbushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt. Alle Einkäufe können zu Fuß erledigt werden. Über den nahen Anschluss an den City-Ring sowie die angrenzenden Ausfallstraßen, sind die Autobahnanschlussstellen an die BAB A 3 (Frankfurt Würzburg) in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## 1. OBERGESCHOSS:

Eingangsbereich/Garderobe Flur Arbeits-/Kinderzimmer Wohnbereich (Durchgangszimmer) Küche (Ablöse möglich) Abstellraum Schlafzimmer Tageslichtbad mit Wanne und separater Toilette Balkon Gäste-WC

\*\*\*Nische im Keller für Fahrrad



#### Sonstiges/Hinweis:

Für einen Innenbesichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungstermine sind, nach vorheriger Absprache mit unserem Büro, kurzfristig möglich. Bei schriftlicher Anfrage bitten wir um Angabe Ihrer kompletten Anschrift und Ihrer Telefonnummer(n).

Sämtliche Angaben zum Mietobjekt basieren auf erteilte Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Kaution: 3 Monatsmieten

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	02.07.2014
Gültig bis	01.07.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1914
Primärenergieträger	Erdgas
Endenergieverbrauch	98,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C





Teilansicht Wohnzimmer



geräumige Küche - Ablöse möglich



... weitere Ansicht



Flur



Tageslichtbad mit Wanne und Zugang zum

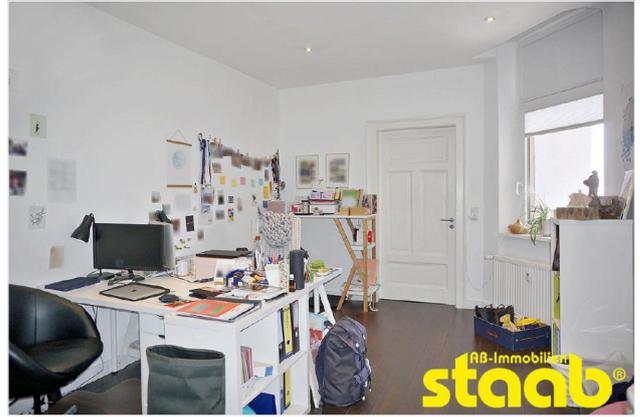


kleiner Stadtbalkon





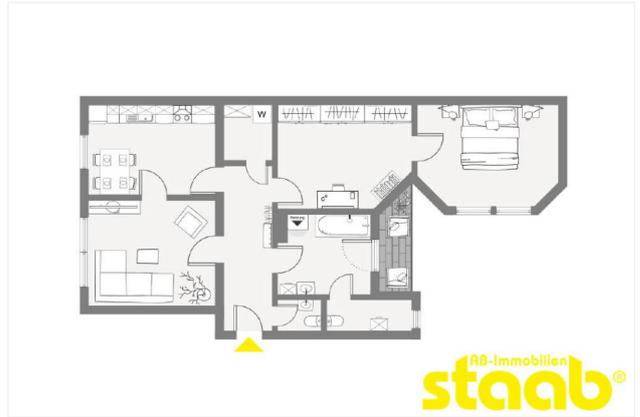
WC



Arbeitszimmer (Durchgangszimmer)



Schlafzimmer



Grundriss

