

# \*\*\* MODERNE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE UND BALKON!

63743 Aschaffenburg, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 0-400012706



Wohnfläche ca.: 64 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2 - Kaltmiete: 850,00 EUR



## \*\*\* MODERNE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE UND BALKON!

Objekt ID	0-400012706
Objektyp	Wohnung
Adresse	63743 Aschaffenburg Bayern
Etage	1
Wohneinheiten	4
Wohnfläche ca.	64 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2021
Garage	Stellplatzmiete: 60 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	Juli 2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Duplex-Garage, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Keller, Neubau, Wasch-/Trockenraum
Kaution	3 Monatsmieten
Kaltmiete	850,00 EUR
Miete pro m <sup>2</sup>	13,28 EUR
Nebenkosten	190,00 EUR
Warmmiete	1.100,00 EUR (Heizkosten enthalten)



# Objektbeschreibung

\*\*\* MODERNE 2-ZIMMERWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE UND BALKON!

Modernes Niedrigenergiesparhaus neuwertig!

Das neuwertige Mietshaus sucht zum Juli 2024 einen Nachmieter! Sie wohnen in einem komfortablen Wohnhaus mit nur 4 Einheiten - nach neuesten Stand der Bautechnik.

Der moderne Grundriss überzeugt, es erwarten Sie helle und großzügige Wohnräume. Als Bodenbelag wurde ein hochwertiger Vinylboden in Eiche Optik gewählt, der offene Küchenbereich grenzt sich optisch durch Steinzeugfliesen ab hier wird sich eine hochwertige Einbauküche in den offenen Wohnbereich einfügen. Das zeitgemäße Tageslichtbad wird eine ebenerdiger Duschzone erhalten. Die 3-fachverglasten Fenster sind mit elektrischen Aluminium-Rollläden sowie mit blickdichten Jalousien auf der Sonnenseite ausgestattet. Die Obergeschosswohnung verfügt über einen Süd Westbalkon mit elektrischer Markise als Sonnenschutz. Für den nötigen Stauraum sorgt ein Abstellraum, zusätzlich ist jeder Partei ein Kellerabteil im Kellergeschoss zugeordnet. Für Waschmaschine und Trockner steht der Hausgemeinschaft eine Waschküche zur Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung wird frisch tapeziert (Malerflies) und geweißt an den Mieter übergeben, so dass keinerlei Renovierungsarbeiten vor Einzug anstehen. EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN!

Sie heizen kostengünstig und energiesparend mit einer Gasheizung in Kombination einer Solaranlage als Fußbodenheizung in allen Räumen ausgeführt.

Der Wohnung ist ein Garagenplatz in einer Doppelparker Anlage zugeordnet und wird für 60,00EUR mit vermietet. Das Anwesen befahren Sie über eine Einfahrt mit Toranlage, mit praktischem Funkantrieb. Jede Wohnung verfügt über eine Video -Kamera- System an der Eingangstüre zum sicheren Einlass von Besuchern.

Überzeugen Sie sich bei einem Termin vor Ort.

## 1. OBERGESCHOSS links:

Flur offenes Wohn / Esszimmer mit Einbauküche Abstellraum Tageslichtbad mit Dusche großzügiges Schlafzimmer

\*\*\* Garagenplatz im Doppelparker ( zzgl. 60,00 EUR/ Monat )

\*\*\* Kellerabteil ca. 7,5 m<sup>2</sup>

\*\*\* gemeinschaftliche Waschküche (KG) mit einem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner

\*\*\* LAN Kabel incl. Verteilerstation in der Wohnung, Optimal für Home Office.

\*\*\* Kabelanschluss im Haus

\*\*\* Telekomanschluss im Haus

Haustierhaltung nicht erwünscht!

## BESTE INFRASTRUKTUR SOWIE BESTE VERKEHRSANBINDUNG:

Nur ca. 13 Fahrminuten südlich zum Stadtkern von Aschaffenburg liegt der Stadtteil Obernau. Über die Mainbrücken Aschaffenburg und Sulzbach bestehen gute Anbindungen an die BAB A3 (Frankfurt-Würzburg) und das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Der Flughafen Frankfurt sowie die Innenstadt von Frankfurt sind nur ca. 45-50 km entfernt. Fußläufig erreichbar befindet sich eine Bushaltestelle mit sehr guter Stadtbusanbindung. Zusätzlich verfügt Obernau über einen Regionalbahnhof mit regelmäßigen An- und Abfahrzeiten Richtung Aschaffenburg und Miltenberg.

Am Ortseingang von Obernau finden Sie einen Supermarkt mit Getränkehandel und Bäckerei vor.



Weitere Einkaufsmärkte sind auch im Nachbarort Sulzbach vorhanden.

#### FREIZEIT:

Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine tragen zu einem vielseitigen Freizeitangebot in Obernau bei. Rad- und Wanderwege verbinden das Umland, so dass Sie von der Wohnung aus schöne Ausflugsziele erreichen können. Die Innenstadt ist ebenfalls über einen Radweg erreichbar.

#### 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 erteilten Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Kaution: 3 Monatsmieten

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	28.10.2020
Gültig bis	27.10.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Primärenergieträger	Erdgas
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A





Außenansicht



Blick in die offene Küche



... weitere Ansicht



offener Wohnbereich



...mit Balkonzugang



Balkon





Schlafzimmer



... weitere Ansicht



Tageslichtbad



...mit ebenerdiger Dusche



Eingangsbereich



Grundriss

