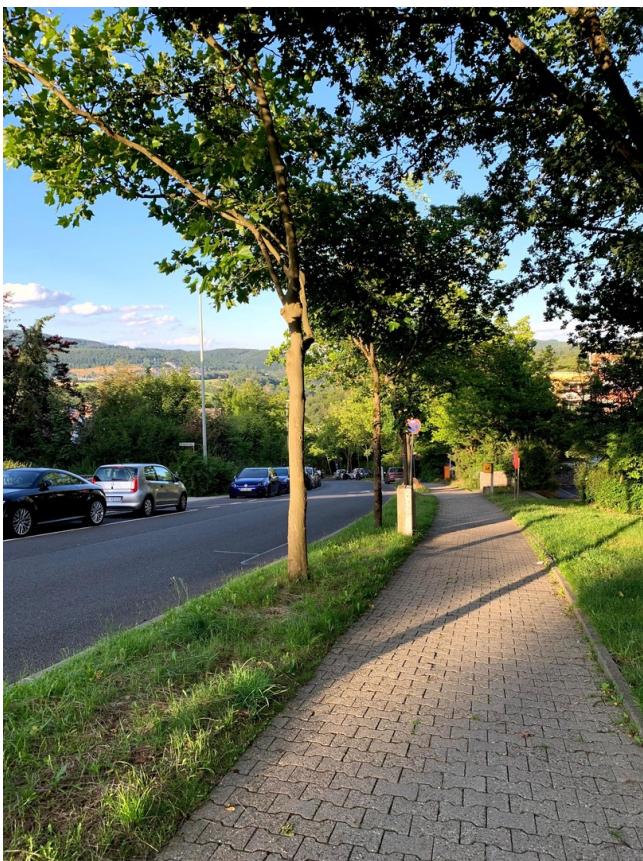


# Exposé

## Wohnung in Eppstein - Bremthal

**3,5 ZW mit 2 Balkonen, Bad und Gäste-WC, toller Blick in die Natur 5. OG Aufzug vorhanden**



Objekt-Nr. OM-76374

### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

65817 Eppstein - Bremthal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	3.195 €
Etagen	7	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues kinderfreundliches Zuhause in Waldrandlage in Eppstein-Bremthal ist hell und großzügig und bietet Ihnen - verteilt auf 3,5 Zimmer - viel Raum zum Wohlfühlen.

Der Aufzug bringt Sie bequem in Ihre 5. Etage. Durch die Wohnungstür betreten Sie über eine kleine Diele mit Einbauschränken den offenen Wohn- und Essbereich. Lichtdurchflutet und in weiß angelegt, erhalten Sie sehr schnell den Eindruck zu Hause zu sein. Gleich neben dem Essbereich liegt die mit einer Einbauküche inkl. Herd, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank voll ausgestattete Küche. Ebenfalls an den Wohn-/Essbereich schließen der großzügige Balkon und die Loggia mit herrlichem Ausblick auf den Wald des Königsbachtals an. Eine zweite Diele führt zu den beiden Schlafzimmern und dem Bad. Eins der Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschrank ausgestattet. Das in Granit gefasste Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Im Untergeschoss befinden sich Ihr Kellerabteil ~ 6,5 qm, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein großer Wäschetrockenraum.

Die Wohnung ist komplett saniert und verfügt über wertigen Laminatfußboden im gesamten Wohnbereich. Bad und WC wurden vor einigen Jahren gesamterneuert und mit hochwertigen Glanz-Granit ausgestattet. Die dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden sorgen für gute Wärme- und Schalldämmung.

Die Wohnung eignet sich perfekt für eine kleine Familie, ein Paar oder einen Singlehaushalt.

Die Wohnung ist sofort für Sie bezugsfertig.

Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz in der Garageanlage; die Kosten hierfür betragen mon. 75,- EUR.

## Ausstattung

- 3,5 Zimmerwohnung
- ca. 91m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5. Etage (Aufzug)
- lediglich 2 Wohnungen pro Etage
- 2 Balkone
- Einbauküche mit Herd / Ceranfeld /Dunstabzugshaube
- Kühlschrank, Spülmaschine
- Bad mit Badewanne / Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Einbauschrank im Kinderzimmer
- SAT-Fernsehanlage
- in jedem Zimmer ist ein Internet Lan-anschluss
- Kellerraumgröße 6,5 qm

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Ideal für Naturliebhaber oder Jogger.

Für Kinder direkter Zugang zum großen Waldspielplatz.

Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, ein aktives Vereinsleben sowie kulturelle und sportliche Angebote im Stadtteil sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und kurze Wege legen.

Vermietung ausschließlich an Nichtraucher ohne Haustiere

Keine WG-Vermietung

## **Lage**

Eppstein befindet sich im Herzen des Main-Taunus-Kreises und zählt zu den beliebten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet. Die Burgstadt Eppstein mit ca. 13.000 Einwohnern liegt zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Großstadtmetropole Frankfurt am Main.

Bahnhof oder Autobahn (A3) erreichen Sie innerhalb 5 Minuten. Bremthal verfügt über einen eigenen S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach Frankfurt. Ebenso erreichen Sie direkt mit dem Omnibus die Landeshauptstadt Wiesbaden oder mit dem Pkw in knapp 20 min. den Frankfurter Flughafen.

Eine Bushaltestelle ist direkt vor dem Haus.

Das Haus liegt sehr ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätte befinden sich in fußläufiger Entfernung.

In der Umgebung von Bremthal befinden sich viele Wanderwege.

Der Wald liegt unmittelbar vor ihrer Haustür, ebenso ein großer Waldkinderspielplatz.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Eintritt in die Wohnung



Eßplatz mit "Morgenbalkon"



Blick vom Eßplatz ins WZ

# Exposé - Galerie



SZ mit Blick ins Grüne



Zwischenflur Bad/SZ/KZ



Blick SZ/Flur/KZ

# Exposé - Galerie



SZ oder KZ oder Arbeitszimmer



Einbauschrank im KZ

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Blick aus Küche in die Natur

# Exposé - Galerie



Essen wird gerichtet !



Eßplatz vor der Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus Ostbalkon

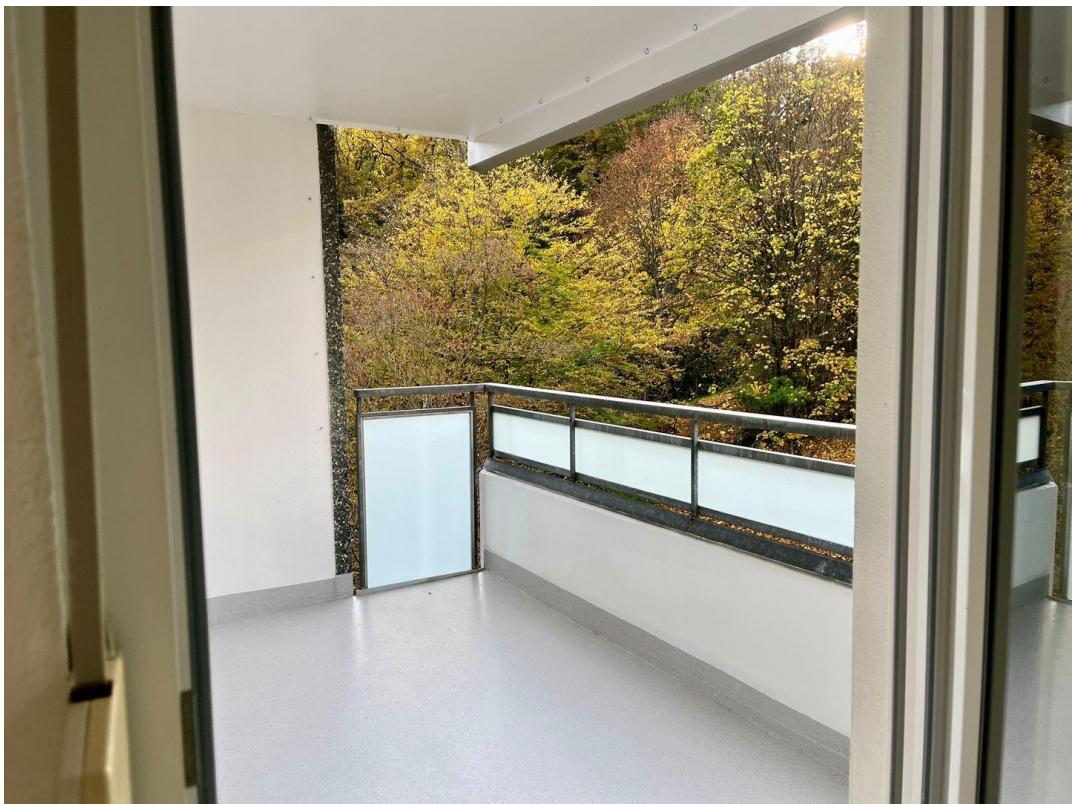


Ruhetanken auf dem Balkon

# Exposé - Galerie



Blick aus Ostbalkon



Blick vom Westbalkon

# Exposé - Galerie

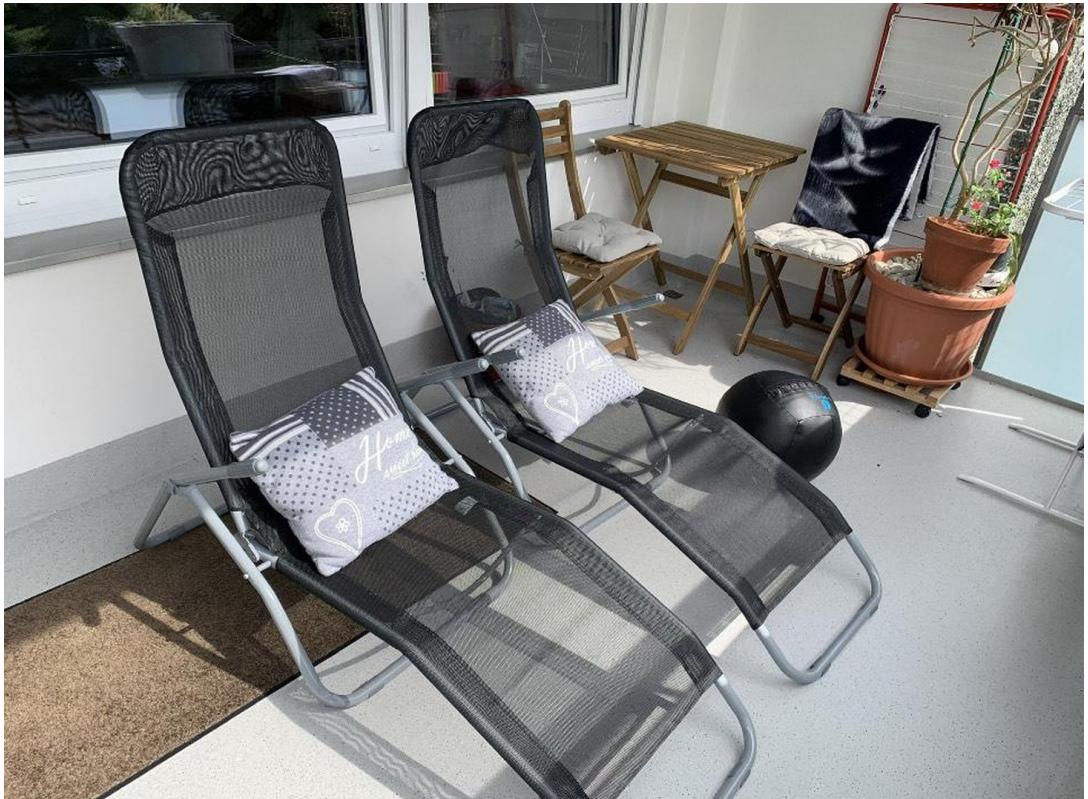


viel Platz im WZ



und überall Grün .....

# Exposé - Galerie

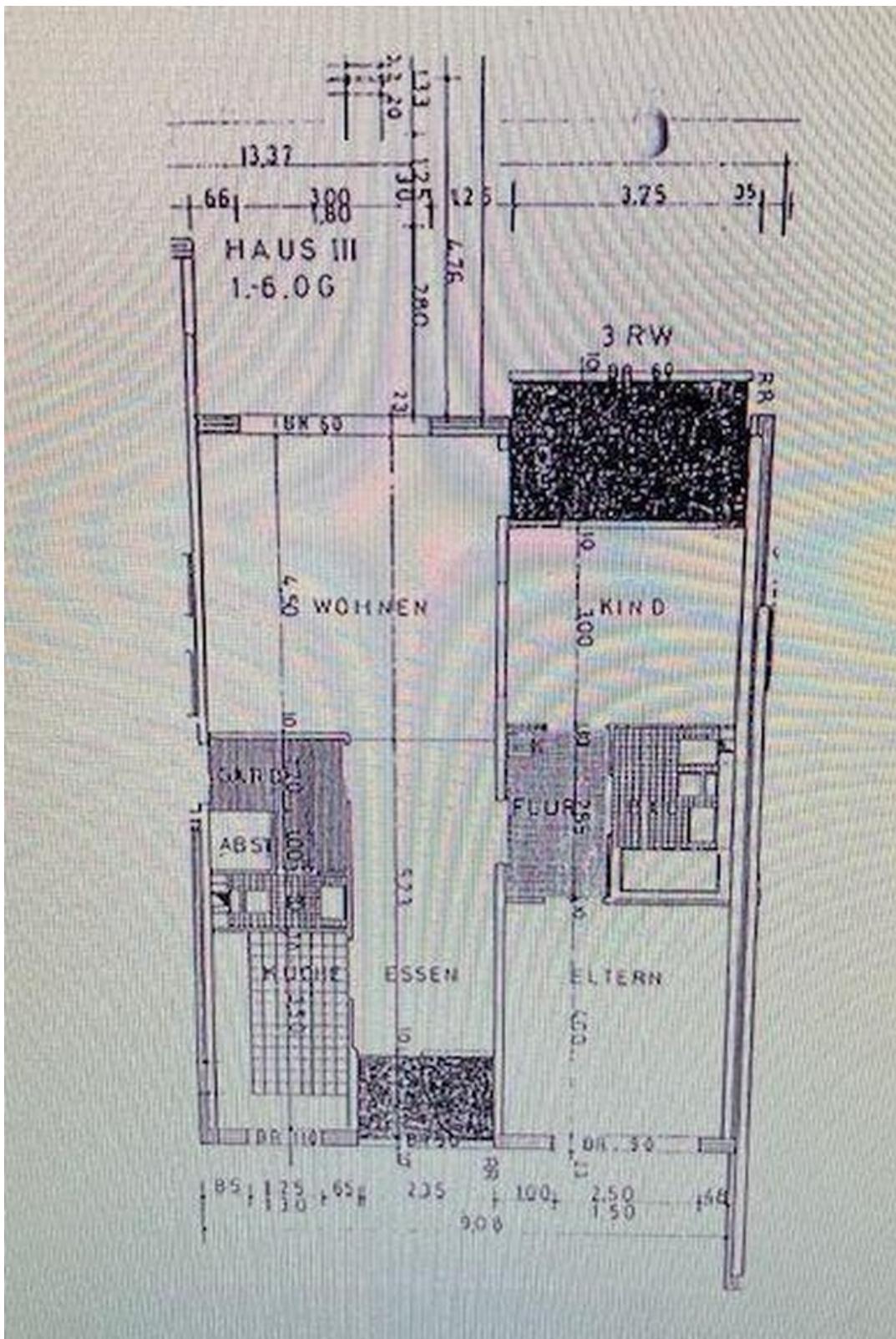


Ruheplatzchen am Feierabend



Garagenanlage

# Exposé - Grundrisse



Bauzeichnung mit Maßangaben