

# Exposé

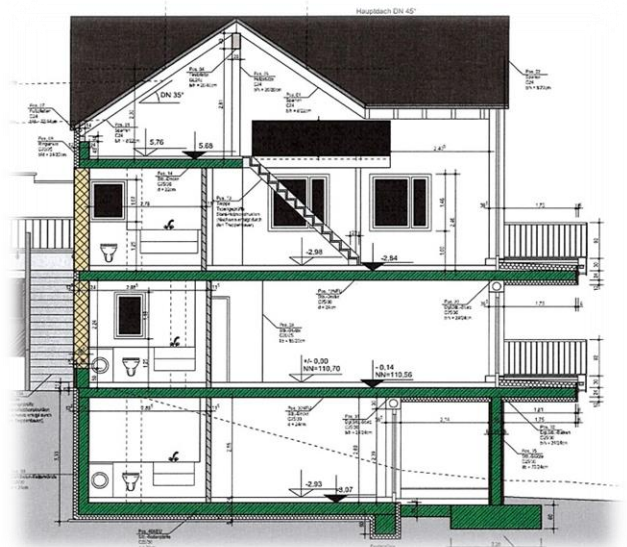
## Mainhausen- Mainflingen

**NEUBAU: 4 Zimmer ca. 123 m<sup>2</sup>, Obergeschoss Maisonette mit Galerie, Balkon, Terrasse und Gäste WC**

Netto Miete: 1.476,00 €  
Umlagen: 300,00 €  
Kaution: 4.428,00 €

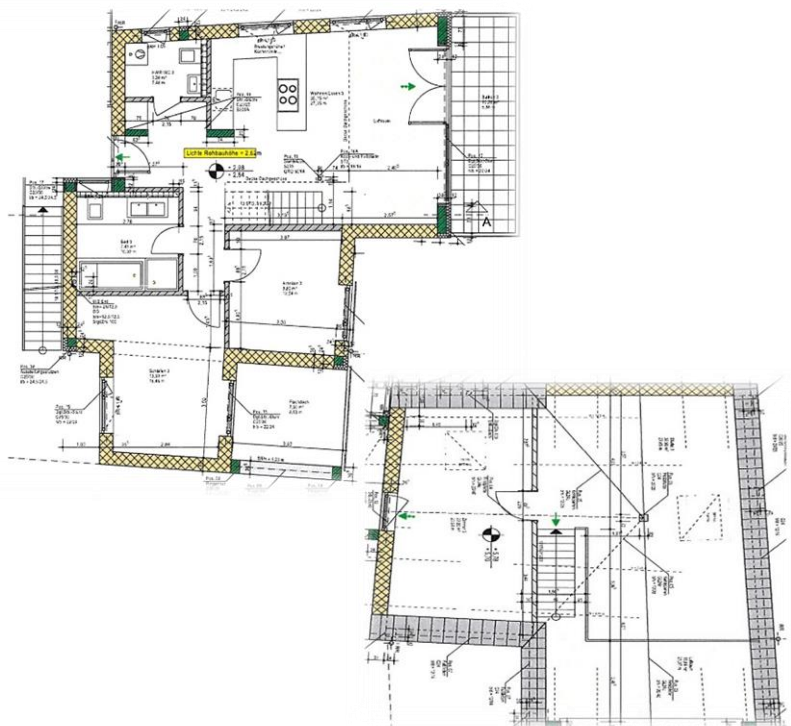


Bezugsfähig ab: Juni/Juli 2022  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat  
Etage: 1 Obergeschoss  
Heizungsart: Luft/Wasser-Wärmepumpe  
Fußbodenheizung  
Stellplatz: Ja, 25 €/mtl.  
Tageslichtbad: Ja, mit Wanne und Dusche  
Tierhaltung: nach Absprache  
TV: Sat  
Vermieter im Haus: Nein  
Wohneinheiten: 3  
Wohnfläche ca. m<sup>2</sup>: 122,75  
Zimmer: 4  
Küche: Ja, Miete 100 €/mtl.  
Endenergiebedarf: A+ 28,3 kWh(m<sup>2</sup>a)



### Raumaufteilung

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 1 Wohnküche           | 37,00 m <sup>2</sup> |
| 1 Schlafzimmer        | 15,08 m <sup>2</sup> |
| 1 Arbeitszimmer       | 9,95 m <sup>2</sup>  |
| 1 Tageslichtbad       | 7,08 m <sup>2</sup>  |
| 1 Gäste WC / HWR      | 4,78 m <sup>2</sup>  |
| 1 Terrasse            | 3,95 m <sup>2</sup>  |
| 1 Balkon              | 7,43 m <sup>2</sup>  |
| Flur                  | 2,06 m <sup>2</sup>  |
| Galerie               |                      |
| und 1 weiteres Zimmer | 35,42 m <sup>2</sup> |
| 1 Stellplatz          |                      |



Das Objekt befindet sich im 1 Obergeschoss eines 3 Familienhauses welches in solider Mauerwerksbauweise als KfW 55 Haus in 2021/2022 errichtet wurde. Alle geltenden Vorschriften der EnEV wurden selbstverständlich erfüllt. Die Immobilie bietet mit ihren durchdachten Details einen nachhaltigen Wohnkomfort.

Jede Wohnung verfügt über einen wunderschönen, unverbauten Blick auf den Main.

Weiter hat jede Wohnung ihren eigenen, separaten Eingang.



### **Beschreibung:**

Die Wohnung im Detail:

- Wohn-/ Ess- und Kochbereich  
mit neuer EBK, Miete 100 €/mtl.
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Balkon und Terrasse mit Mainblick
- Arbeitszimmer
- Gäste WC mit HWR
- elektr. Rollläden
- Hochwertige Außenanlagengestaltung
- Markenausstattung der Sanitärobjekte
- Höchste Qualitätsstufe an Fenster und Fenstertüren
- Fußbodenheizung
- SAT - Anlage
- 1 PKW Stellplatz á 25 €/mtl.

### **Lage:**

Die Gemeinde Mainhausen gehört zur Region Untermain und liegt zwischen Spessart und Odenwald. Die etwa 9.000 Einwohner zählende Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der A 45 beziehungsweise der A 3. Die Entfernungen nach Frankfurt beträgt 35 Kilometer, nach Aschaffenburg 15 Kilometer und nach Offenbach 25 Kilometer. In Mainhausen gibt es neben 3 gemeindeeigenen Kindergärten, 2 konfessionelle und eine privatgeführte Einrichtung. In beiden Ortsteilen sind Grundschulen, eine Grundschule mit integrierter Gesamtschule bis zur 10. Klasse und entsprechende Betreuungseinrichtungen vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Seligenstadt, Obertshausen, Hanau und Offenbach ansässig. In Mainhausen gibt es ein reges Vereinsleben, zwei Badeseen, einen Campingplatz und ausgebaute Fahrradwege. Der nächstgelegene Golfplatz ist in Seligenstadt. Die Infrastruktur ist exzellent. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe!

### **Sonstiges:**

Da es sich um Informationen des Eigentümers handelt, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir trotz sorgfältiger Prüfung der Daten, keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen übernehmen können.

Über Ihre Kontaktaufnahme würde ich mich sehr freuen und stehe Ihnen selbstverständlich bei jeglichen Fragen gerne zur Verfügung.