

# Exposé

## Souterrainwohnung in Büttelborn

### Wohnen im Passivhaus - Ihr Beitrag zum Klimaschutz



Objekt-Nr. **OM-329753**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **1.415 € + NK**

Ansprechpartner:  
Torsten Witusch

Käthe-Kollwitz-Str. 11  
64572 Büttelborn  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	4.245 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	94,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	195 €	Etage	Keller
Heizkosten	55 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 94,5 qm große Wohnung liegt im Souterrain eines 4-Parteien-Hauses und verfügt über 2 Schlafzimmer, einen großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und einem Bad mit Waschtisch mit Schubladen, beleuchtetem Spiegel, Badewanne, begehbare Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Der offene Küchen- und Wohn-/Essbereich hat eine große, nach Süden ausgerichtete, Fensterfront mit Blick und Zugang zum Garten. Zur Wohnung gehört eine 25,5 qm große Terrasse zur Alleinnutzung. Der Garten mit einem alten Apfelbaumbestand steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das Haus wurde 2020 nach dem Passivhausstandard saniert und die Wohnung mit wärme- und schallisolierten 3-fach verglasten Fenstern, einer Fußbodenheizung und einer aktiven Lüftungsanlage ausgestattet. Das Haus entspricht der Energieeffizienzklasse A+.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Vinylboden
- Vollständig eingerichtetes Bad
- Lüftungsanlage
- 3-fach-Verglasung mit Schallschutz
- elektrische Jalousien
- Netzwerkanschluss in jedem Raum
- großer 300 m<sup>2</sup> Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Kellerraum ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- PKW Stellplatz
- keine Küche vorhanden

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer. Besichtigungen sind ab sofort möglich. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich Anfragen nur schriftlich unter Angabe Ihrer vollständigen postalischen Adresse, E-Mail-Adresse sowie eine Telefonnummer entgegennehmen kann.

## Lage

Klein Gerau – Ortsteil der Gemeinde Büttelborn – hat ca. 4.000 Einwohnern und liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Der Ort gehört dem Kreis Groß-Gerau (Hessen) an und liegt in direkter Nachbarschaft zur Kreisstadt Groß-Gerau und deren Infrastruktur.

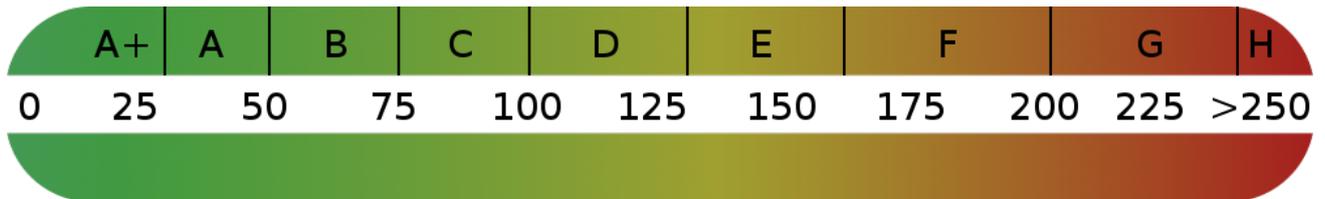
In unmittelbarer Nähe gibt es eine Super- und einen Getränkemarkt für den täglichen Einkauf. Klein-Gerau bietet zwei Kindergärten und eine Grundschule sowie vielfältige Sportmöglichkeiten in den lokalen Vereinen. Hinter dem Haus befindet sich direkt ein Kinderspielfeld in einer kleinen Grünanlage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Badewanne



Terrasse

# Exposé - Galerie



Aussenansicht hinten



Aussenansicht vorne

# Exposé - Grundrisse

