

# BOGSCH Immobilien - Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und E-Bike-Ladeanschluss zu vermieten

Etagenwohnung



 Fritz-Haber-Straße 9

 63814 Mainaschaff

## Wichtiges auf einen Blick

Kennung	148900420	Stellplatztyp	Außenstellplatz
Immobilienart	Etagenwohnung	Stellplatzanzahl	1
Baujahr	2021	Verfügbar ab	ab sofort
Wohnfläche	ca. 68.91 m²	Zustand	Neuwertig
Balkonfläche	ca. 3.3 m²	Rollladen vorhanden	Ja
Kellerfläche	ca. 5.8 m²	Balkon vorhanden	Ja
Zimmer	3	Kaution	3
Bodenbelag	Parkett	Heizkosten in Nebenkosten	Ja
Qualität der Ausstattung	Gehoben	Nebenkosten	150,00 €
Etage	2	Stellplatzmiete	50,00 €
Etagenzahl	3	Kaltmiete	950,00 €

## Galerie



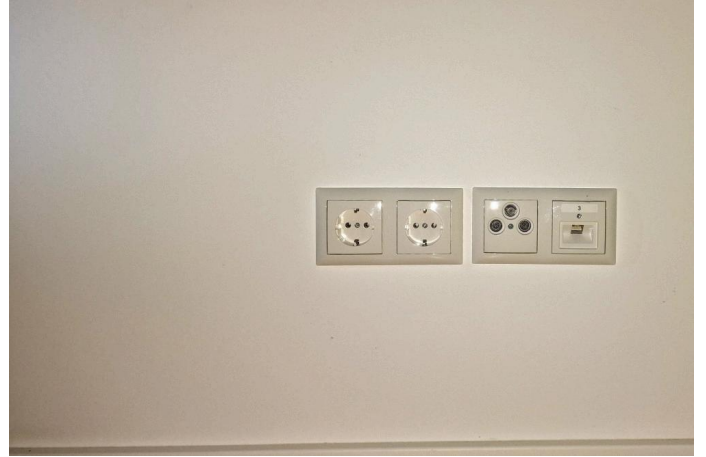
Bad



Bad\_Dusche\_Waschtisch



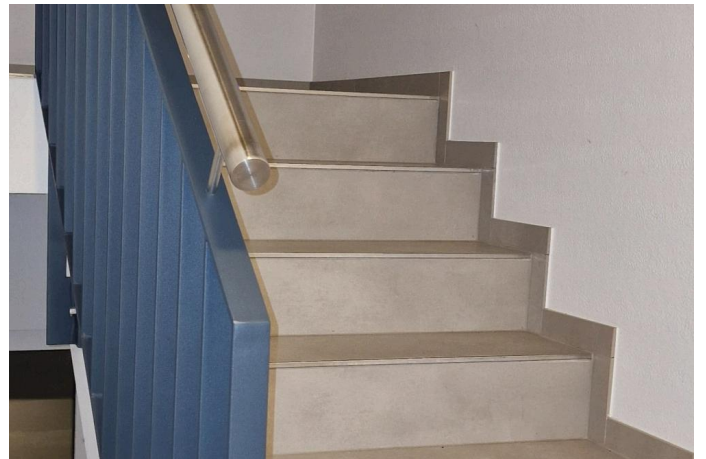
Bad-WC



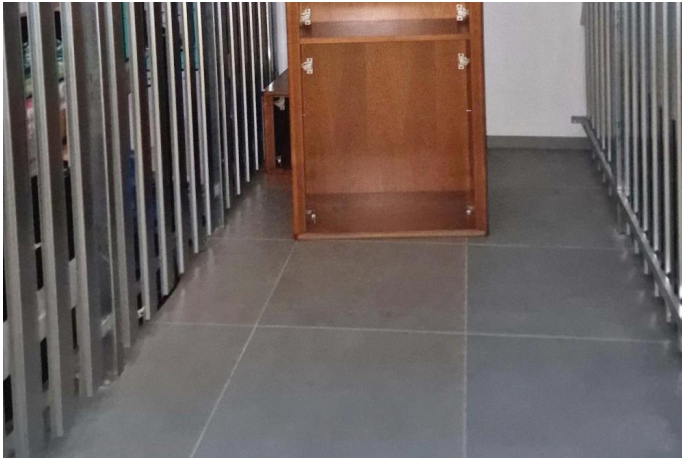
elektrische\_Anlage



Zimmer\_Parkett



Treppenhaus



UG-Keller-Raum



UG-Waschraum-01



UG-Waschraum-02



UG-Trockenraum





UG-Technik-Raum



Fahrrad-Garage



Haus-Ansicht-Eingang



Stellplatz\_Anside\_Haus

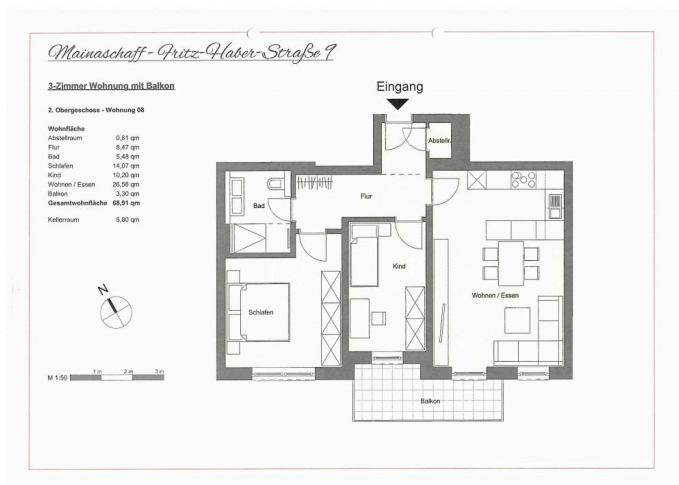


Haus-Ansicht



Haus\_Ansicht\_01

## Grundrisse



3-Zi-Whg\_Grundriss

## Über die Immobilie

### Objektbeschreibung

In einem neuwertigen Mehrfamilienhaus (MFH) mit insgesamt 11 Wohneinheiten (WE) befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung zur Miete. Das Gebäude wurde im Jahr 2019/21 errichtet und präsentiert sich in einem sehr guten, äußerst gepflegten Zustand. Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ruhiges Wohnumfeld.

Der offen konzipierte Wohn- und Küchenbereich überzeugt durch ein großzügiges Raumgefühl und harmonisch ineinander übergehende Funktionsbereiche.

#### Die "Kosten"

Netto-Miete Wohnung: 950,-- € / Mon.

Netto-Miete Stellplatz: 50,-- € / Mon.

Nebenkosten: ca. 150,-- € / Mon.

#### MEHR erfahren:

<https://bogsch-immobilien.de/exposee-wohnung-mieten-in-mainaschaff-mit-balkon-und-stellplatz/>

#### → Die "Wohnfläche"

Abstellraum: 0,81 m<sup>2</sup>

Flur: 8,47 m<sup>2</sup>

Bad: 5,48 m<sup>2</sup>

Schlafen: 14,07 m<sup>2</sup>

Kind: 10,20 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen: 26,58 m<sup>2</sup>

Balkon: 2,30 m<sup>2</sup>

✚ Gesamtwohnfläche: 68,91 m<sup>2</sup>

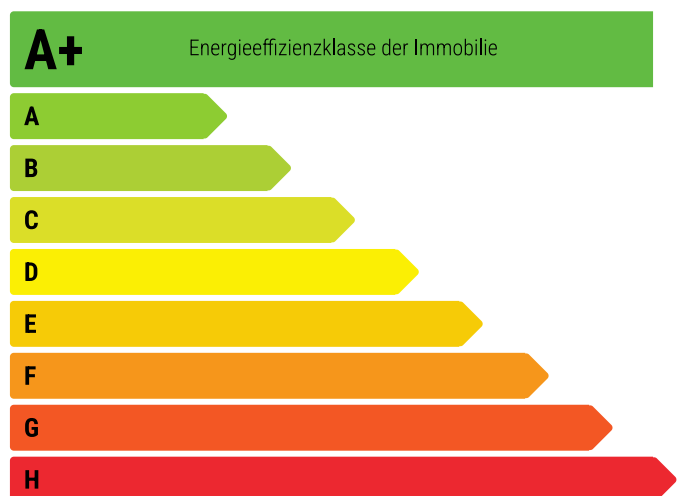
Kellerraum: 5,80 m<sup>2</sup>

#### → Sonstiges

- ✓ Bezugsfrei ab sofort
- ✓ Geeignet für Singles, Paare oder Familien bis 3 Personen
- ✓ Nichtraucherwohnung
- ✓ Haustiere sind nicht erwünscht

## Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Wärmepumpe
Befuerung/Energieträger	Strom
Baujahr	2021
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	20.2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	A+
Ausweis erstellt am	19.02.2019
Ausweis gültig bis	18.02.2029



## Ausstattung

### ➔ Ausstattung & Highlights

- ✓ Neuwertiger und sehr gepflegter Zustand
- ✓ Echtholz-Parkett in den Wohn- und Schlafräumen
- ✓ Feinsteinzeug-Fliesen in Küche und Bad
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Modernes Bad ohne Fenster mit
- ✓ Großzügiger Walk-in-Dusche
- ✓ Waschbecken und WC
- ✓ Balkon - sonnig in SW-Ausrichtung

- ✓ Außen-Stellplatz vor dem Haus (zzgl. 50,- €/Mon.)

MEHR erfahren

<https://bogsch-immobilien.de/exposee-wohnung-mieten-in-mainaschaff-mit-balkon-und-stellplatz/>

### ➔ Technik

- ✓ Elektrische Anlage - Ausstattungsgrad "hoch"
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ LAN-Netzwerk in jedem Zimmer
- ✓ TV-Empfang über Parabolantenne
- ✓ Telekom-Anschluss vorhanden

### ➔ Gemeinschafts- und Nebenräume

- ✓ Eigener Kellerraum
- ✓ Separater Raum für Waschmaschinen und Trockner
- ✓ Wäsche-Trockenraum
- ✓ Hausanschluss- u. Technikraum
- ✓ Fahrradgarage mit zur Wohnung gehörendem Ladeanschluss für E-Bikes

## Umfeld der Immobilie

### ➔ Das "Wohngebiet"

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Neubau-Wohngebiet von Mainaschaff. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an Aschaffenburg und das Rhein-Main-Gebiet sind sehr gut erreichbar.

### ➔ Lagebeschreibung – Mainaschaff

Mainaschaff ist eine attraktive Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg und liegt unmittelbar an der Grenze zu Hessen. Durch die Nähe zur Stadt Aschaffenburg sowie die sehr gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet bietet der Ort eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur

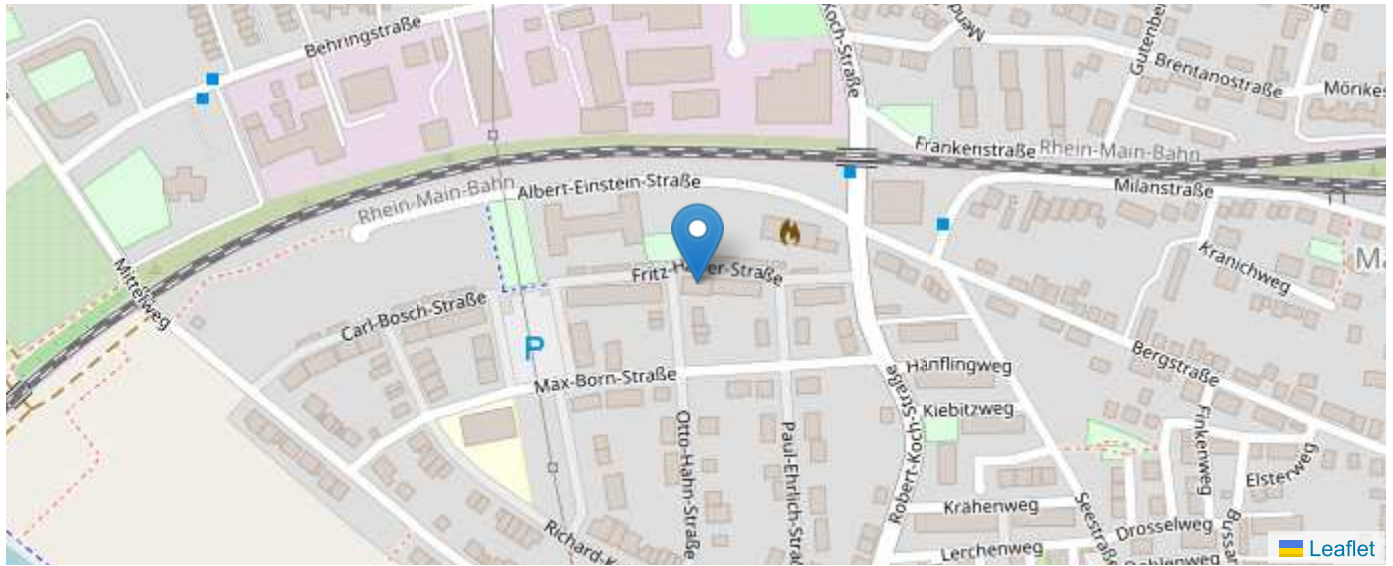
mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Mains sowie in den umliegenden Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B8 und B469 sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss an die A3 sind Städte wie Frankfurt am Main, Offenbach und Hanau schnell erreichbar. Der Bahnhof in Mainaschaff ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Mainaschaff zeichnet sich durch ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld aus und ist besonders bei Berufspendlern, Paaren und Familien als Wohnstandort sehr gefragt.



## Karte



## Ihr Ansprechpartner



**BOGSCH Immobilien - Team**

✉ [info@bogsch-immobilien.de](mailto:info@bogsch-immobilien.de)