

Etagenwohnung in Laudenbach

albero:) wohnen am Berg mit Blick ins Maintal



Objekt-Nr. 2664V3

Etagenwohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Antje Sabasch
Telefon: 06182 23970

63925 Laudenbach
Bayern

Baujahr	1979
Zimmer	4,00
Wohnfläche	128,00 m ²
Nutzfläche	6,00 m ²
Energieträger	Öl
Summe Nebenkosten	350 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.01.2025
Zustand	gepflegt
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügig geschnittene Erdgeschoss/Untergeschoss-Wohnung in einem 4-Familienhaus in Hanglage mit tollem Blick über das Maintal in Laudenbach.

Der Flur ist der zentrale Mittelpunkt der Wohnung, hier befindet sich auch das Gäste-WC. Über eine 2. Diele gelangen Sie zu 3 Schlaf- und/oder Arbeitsräumen und das Tageslichtbad mit großer Duschbadewanne. Vom Flur links weg geht es direkt ins Esszimmer. Hier hat auch ein Tisch mit 10 Stühlen Platz. Direkt vom Esszimmer geht es in die separate Arbeitsküche mit 2 großen Fenstern und großartigen Blick ins Maintal. Hier macht kochen Spaß. Die Einbauküche kann vom jetzigen Mieter für einen Abstand von EUR 1.000,00 übernommen werden (Backofen, Dunstabzug, 2 Jahre junge Spülmaschine, ohne Kühl-Gefrier-Kombination). Vom Essbereich gehen Sie 3 Treppenstufen nach unten in den Wohnbereich mit Kamin. Von hier aus erreichen Sie die von drei Seiten der Wohnung umgebene große Terrasse mit Gartenanteil, geschützt durch Bäume und Pflanzen, zum relaxen. Der Blick ins Maintal entschädigt nach einem stressigen Arbeitstag. Mit etwas Glück bekommen sie mehrmals im Jahr Besuch von einer Rehmutter mit Kitz und Bock, die sich scheinbar hier sehr wohl fühlen.

Die Böden sind gefliest oder mit Laminat verlegt.

Idyllisch und ruhig gelegen finden Sie in dieser Wohnung die Ruhe nach dem Alltagsstress. In der kalten Jahreszeit genießen Sie die wohlige Wärme des im Wohnzimmer befindlichen Kamines.

Ein Kellerraum sowie ein Wasch-und Trockenraum stehen für Sie zur Verfügung. Alternativ kann die Waschmaschine/Trockner auch im Bad aufgestellt werden.

Die Garage ist nicht in der Kaltmiete enthalten und kostet EUR 50,00.

Ausstattung

Terrasse von drei Seiten begehbar

Kamin

Garage (EUR 50,00)

Tageslichtbad mit Wanne

Wasch-Trockenraum

eigener Kellerraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Kamin

Sonstiges

Alle Angaben und Pläne stammen vom Eigentümer und wurden nicht überprüft. Alle m²-Angaben sind ca.-Werte. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig vom: 09.10.2019

Energieverbrauchskennwert: 130,37 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Öl-Etagenheizung

Baujahr: 2010

Lage

Idyllisch und zentral zwischen Odenwald und Spessart liegt Laudenbach mit ca. 1500 Einwohnern als kleinste Maintalgemeinde ca. 8 km vom historischen Miltenberg entfernt. Zwischen Odenwald und Spessart bildet sie den idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die Natur. Ob Wanderungen über waldreiche Wanderwege oder gemächliche Radtouren am Main entlang, wählen Sie Ihre sportliche Variante.

An das Straßenverkehrsnetz ist der Ort gut über die B 469 angeschlossen, das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes kann per Auto und Bahn schnell erreicht werden.

Der Haltepunkt Laudenbach (b Kleinheubach) liegt an der Maintalbahn (Aschaffenburg-Wertheim). Am östlichen Ortsrand von Laudenbach verläuft die Bundesstraße 469 und die Kreisstraße MIL3 führt Richtung Westen in den Odenwald nach Vielbrunn. Der nächste Autobahnanschluss 57 (Kreuz Stockstadt am Main) der Bundesautobahn 3 ist über die B 469 ca. 31 km entfernt.

Grund- und Hauptschule innerhalb des Schulverbands Kleinheubach/Laudenbach/Rüdenau

Die Mittelschule Kleinheubach unterhält in Laudenbach eine Außenstelle für den Primärbereich.

Die Kindertagesstätte Karolusheim.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	130,37 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Essbereich oberhalb Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Mutter und Kitz



TGL-Bad

Exposé - Galerie



Bock



im eigenen Garten



große Wanne

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Weitblick von der Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss