



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Ruhig und naturnah wohnen in Heigenbrücken – großzügige 4-Zimmer-EG-Wohnung mit Carport



Objekt: 200-AW | 63869 Heigenbrücken

ImmoNr	200-AW
PLZ	63869
Ort	Heigenbrücken
Etage	EG
Regionaler Zusatz	Heigenbrücken

Kaltmiete	1.000,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.250,00 €
Kaution	3.000,00 €

Ihre Ansprechpartnerin

Alin Wulf | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach
T 0155 60342925 | M 0155 60342925
wulf@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



Daten

Preise

Kaltmiete	1.000,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.250,00 €
Kaution	3.000,00 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 106 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 10 m ²

Verwaltung

Verfügbar ab	sofort
---------------------	--------

Ausstattung

Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Stellplätze	1 Carport
Terrasse	Ja
Boden	Stein, Fliesen, Parkett

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	Teilsaniert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor



Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,54 km
Dist. Grundschule (km)	0,6 km
Dist. Realschule (km)	18 km
Dist. Gymnasium (km)	18 km
Dist. Autobahn (km)	8,91 km
Dist. Zentrum (km)	2,1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,3 km
Dist. Flughafen (km)	67 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,44 km
Dist. Bus(km)	0,24 km
Dist. Hauptschule (km)	5,24 km
Dist. Gaststätten (km)	0,43 km



Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Hauses in Heigenbrücken. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch für Mieter, die komfortables Wohnen ohne Stufen schätzen.

Auf ca. 102 m² Wohnfläche verteilen sich 4 gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche mit praktischer Abstellkammer, zwei Badezimmer sowie eine Garderobe mit integriertem Einbauschränk.

Die Küche wird vom Mieter selbst mitgebracht, was eine individuelle Gestaltung ermöglicht. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort:
Ein Bad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet, das zweite verfügt über Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken sowie Badmöbel.

Im Zuge der Teilmodernisierung wurden alle Wandverkleidungen erneuert (glatte Wände), teilweise neue Bodenbeläge verlegt sowie die Elektrik teilweise modernisiert, unter anderem Schalter und Steckdosen.

Zudem wurden neue, dreifach verglaste Schüco-Fenster (innen weiß) eingebaut, die für eine gute Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgen.

Außerdem wurden alle Türen erneuert.

Abgerundet wird das Angebot durch eine kleine Terrasse mit Blumenbeet, die zum Entspannen im Freien einlädt, sowie einen Carport-Stellplatz direkt am Haus.

Ausstattung

Erdgeschosswohnung in einem Haus mit 3 Wohneinheiten

Wohnfläche ca. 102 m²

4 Zimmer

Stufenlos innerhalb der Wohnung

Separate Küche mit Abstellkammer

Küche wird vom Mieter mitgebracht



2 Badezimmer

Bad 1: Dusche, WC, Waschbecken

Bad 2: Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken, Badmöbel

Teilweise neu renoviert

Neue 3-fach verglaste Schüco-Fenster (innen weiß)

Neue weiße Innentüren

Teilweise neue Bodenbeläge

Alle Wandverkleidungen erneuert (glatte Wände)

Teilweise neue Elektrik (Schalter, Steckdosen)

Bodenbeläge: Parkett, Stein, Fliesen

Garderobe mit Einbauschränk (z. B. für Schuhe)

Kleine Terrasse mit Blumenbeet

Carport-Stellplatz



Lage

Heigenbrücken ist ein idyllischer, staatlich anerkannter Erholungsort im Spessart und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage. Umgeben von ausgedehnten Wäldern bietet der Ort eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien.

Trotz der ruhigen Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Bahnhof gut erreichbar. Die Anbindung an Aschaffenburg und das Rhein-Main-Gebiet ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür und machen diese Lage besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter www.faustundkraus.de.

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche



Küche



Bad



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN



Bad



Büro



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alin Wulf
Faust und Kraus Immobilien GmbH & Co KG
Brühlweg 5
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0155 60342925

wulf@faustundkraus.de
www.faustundkraus.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.