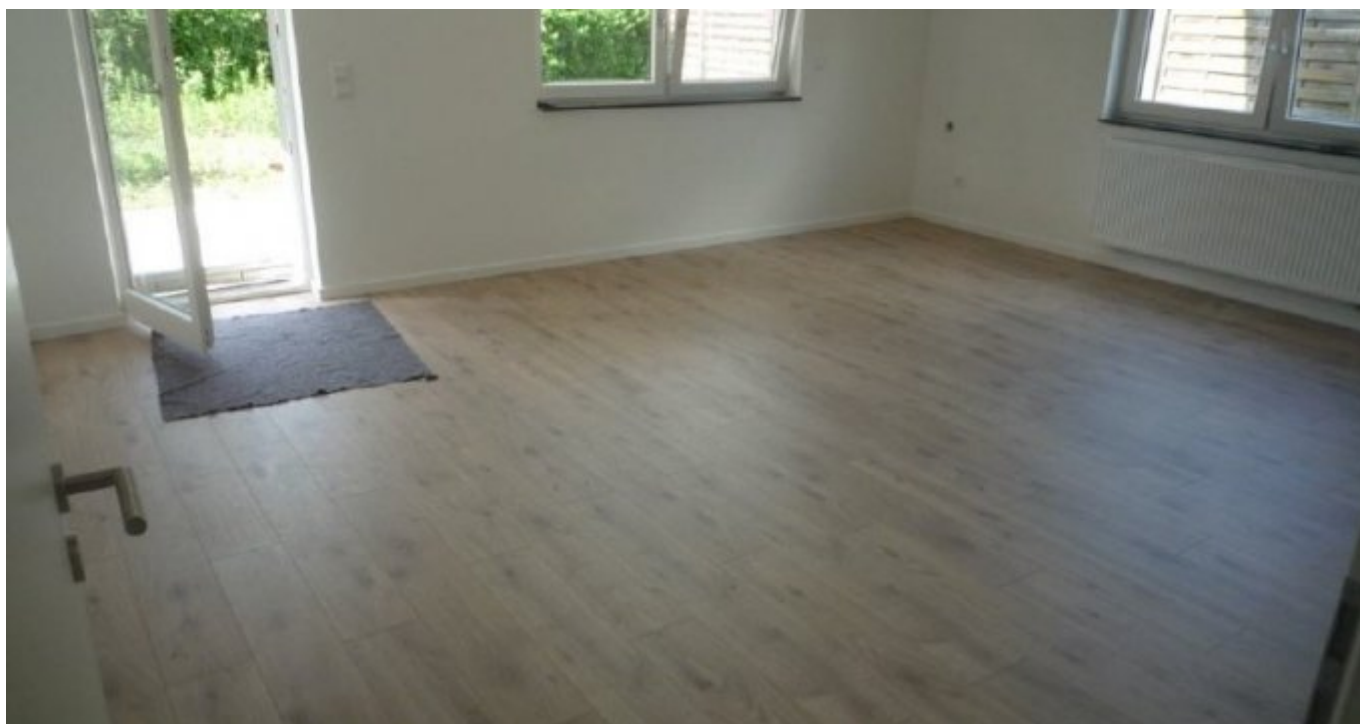


## \*\*\*Erstbezug nach Totalsanierung\*\*\*



### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	1.545,- €
Nebenkosten	200,- €
Warmmiete	1.745,- €
Mietpreis pro m <sup>2</sup>	9,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Nein
Heizkosten	200,- €
Provisionspflichtig	Nein
Kautions	4.635,- €

### Größe & Zustand

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	61 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	445 m <sup>2</sup>
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Teil-/Vollsaniert
Alt-/Neubau	Neubau

Verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	Nein

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz

## Objektbeschreibung

Das Objekt Bj. 1970 wurde 2021 komplett saniert und gleicht einem Neubau-Erstbezug. Alle Räume sind modern, bezugsfertig ausgestattet.

Nachdem die restlichen Gewerke, Fassade mit Wärmedämmung und Aussenanlage fertig gestellt sind, kann das Haus ab August bezogen werden.

Die Kosten für die Heizung belaufen sich ca. auf 200,- € . Der Heizöleinkauf obliegt dem Mieter.  
Für die restlichen Nebenkosten wie Wasser, Abwasser, Müll etc. werden monatl. 200,- € an den Vermieter vorausgezahlt.

## Lage

Ruhige Wohnlage in einer Seitenstrasse im OT Mainflingen. Einkaufsmärkte, Badesee, Sport und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Nähe. Zur Bushaltestelle nur 2 Minuten. Die Autobahnanschlüsse A 3 und A 45 erreichen Sie ebenso in wenigen Minuten.

## Ausstattung

Küche und Flure sind gefliest, alle anderen Räume sind mit Böden in Holzoptik ausgestattet.

Das Bad hat eine große begehbare Dusche.

Vom erhöhten Erdgeschoß kann man den Balkon genießen.

Aus dem Untergeschoß betritt man ebenerdig den Garten.

Rund ums Haus ist eine befestigte Terrasse.

Eine schöne Gartenfläche mit Freisitz, 1 Garage, sowie zwei weitere Parkplätze, stehen Ihrer Familie zur Verfügung.

Erdgeschoß:

Wohnzimmer 27,86 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 20,71 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 14,63 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 13,50 m<sup>2</sup>

Diele 13,28 m<sup>2</sup>

Küche 12,00 m<sup>2</sup>

Bad 6,00 m<sup>2</sup>

Balkon 9,00 m<sup>2</sup> x ½=4,5 m<sup>2</sup>

Untergeschoß:

Arbeitszimmer 20,71 m<sup>2</sup>

Hobbyraum 27,26 m<sup>2</sup>

Terrasse 14,00 m<sup>2</sup> x 0,33=4,6 m<sup>2</sup>

ges Wfl. 165,07 m<sup>2</sup>

Nutzflächen:

Keller 15,25 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsraum 17,44 m<sup>2</sup>  
Tiegarage 28,58 m<sup>2</sup>  
ges. Nfl. 61,27 m<sup>2</sup>

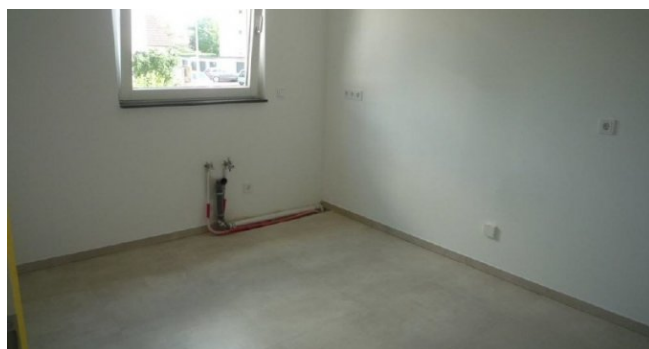
## Sonstiges

Befuerung/Energieträger: ÖlHeizungsart: Öl-Heizung

MainhausenDie Nachbargemeinde östlich von Seligenstadt mit den Ortsteilen Zellhausen und Mainflingen zählt ca. 10.000 Einwohner.Beschaulich aber doch mit einer stabilen Industrialisierung kann man hier schön wohnen.Der Knotenpunkt A 3 und A 45 (Seligenstädter Dreieck)und die Nähe zu Aschaffenburg, machen die Gemeinde zum strategischen Wohnort.Der Erholungswert ist durch die direkte Lage am Main, die Nähe zum Naturpark Spessart und natürlich mit den überregionalen bekannten Badeseen sehr hoch.



schlafen UG 1



Küche EG



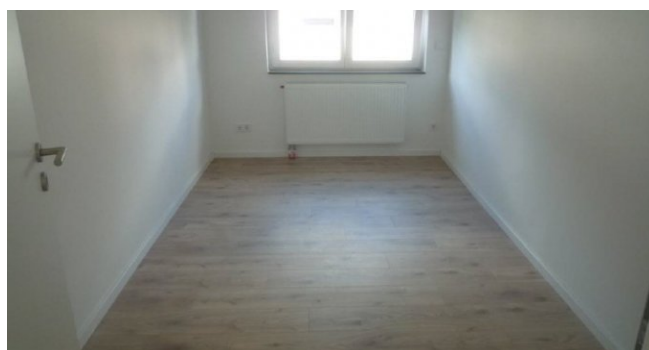
schlafen EG 1



schlafen EG 2



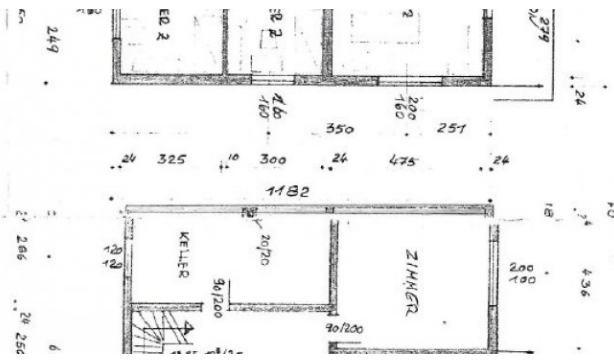
wohnen EG 1



gäste EG



Bad



grundriss