

# VERMIETUNG

Ihre Möglichkeit zum idyllischen Wohnen



Renovierte 4 Zimmer Wohnung mit  
großartigem Ausblick

# VERMIETUNG



**Wir freuen uns sehr Ihnen diese Wohnung vorstellen zu dürfen.**

## **Das Haus**

Die hier zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Haus, welches so konstruiert ist, dass sie einen wunderbaren Fernblick genießen können.

## **Die Wohnung**

Diese 4-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoss, welches sie allerdings über nur eine Treppe erreichen. Zu der Wohnung gehört ein Autostellplatz, ein Waschmaschinenstellplatz, ein Keller und ein Abstellraum auf dem Dachboden.

## **Modernisierung**

In der Wohnung wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt, um Ihnen ein ansprechendes Wohngefühl zu bieten. Der Bodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen wurde erneuert, neue Türen verbaut und die Wohnung ist komplett neu gestrichen.

## **Das Miteinander**

Wenn Sie auf ein langfristiges Miteinander setzen, sind Sie hier richtig! Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, sodass wir von manchen Räumen keine Detailaufnahmen zur Verfügung stellen können- die Privatsphäre der Mieter ist uns wichtig!

# VERMIETUNG



## **Raumaufteilung:**

Sie betreten die Wohnung über den Dielenbereich von dem aus Sie Zugang zu den Wohn- und Schlafräumen, dem Bad und dem Gäste-WC haben. Die Küche erreichen Sie vom Wohnzimmer aus, welches mit einem großzügigen Balkon verbunden ist.

Die visualisierte Aufteilung der Wohnung können Sie dem anliegenden Grundriss entnehmen.

## **Besichtigungstermine:**

Wir können Ihnen ab Anfang Februar Besichtigungstermine anbieten.

## **Verfügbarkeit:**

Die Wohnung ist jetzt bezugsfertig.

# VERMIETUNG



## Lage

Die Stadt Niedenstein liegt im Schwalm-Eder-Kreis und ist von einer malerischen Landschaft geprägt. Die Umgebung von Niedenstein ist von Hügeln, Wäldern und Feldern gezeichnet, was der Region eine charmante und natürliche Atmosphäre verleiht.

Ihre neue Wohnung bietet Ihnen eine unverbaute Aussicht, sodass sie alle Vorzüge der schönen Umgebung genießen können.

Die Einwohner von Niedenstein schätzen die Ruhe und die ländliche Lebensweise, während sie gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten wie Kassel genießen können, das etwa 20 Kilometer entfernt liegt. Die Umgebung bietet Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten.

Die örtliche Nahversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig gewährleistet. Das Wachstum der Stadt geht einher mit der zusätzlichen Entwicklung zur Kinderbetreuung- Schule und Kindergärten können fußläufig erreicht werden.

Das Vermietungsobjekt selbst befindet sich in einer Sackgasse, sodass das Verkehrsaufkommen sehr überschaubar ist.

# FLUR / KÜCHE



Ausgehend vom Flur erreichen Sie alle Räume - ausgenommen der Küche, - in diese kommen Sie über das Wohnzimmer.



Alle Küchenanschlüsse sind vorhanden. Um ihre Küche einplanen zu können, schauen Sie sich gerne den Grundriss an.



# WOHN- ESSBEREICH

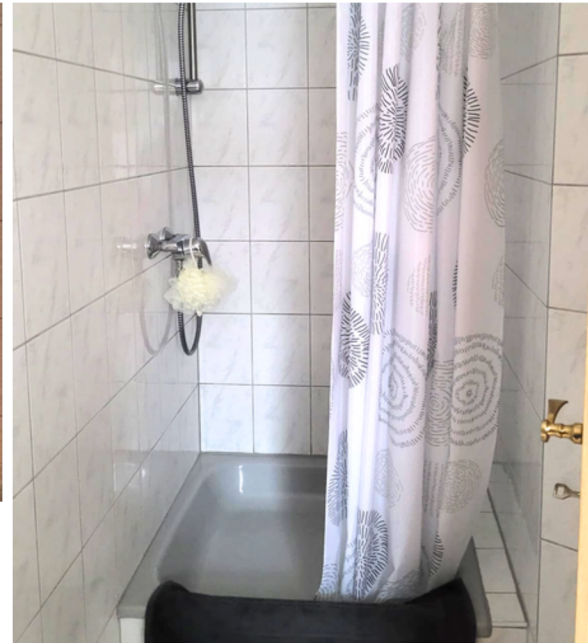


Von dem Wohnbereich aus haben Sie einen direkten Zugang zur Küche und zu dem großzügigen Balkon.

## ZIMMER



# BAD UND GÄSTE-WC



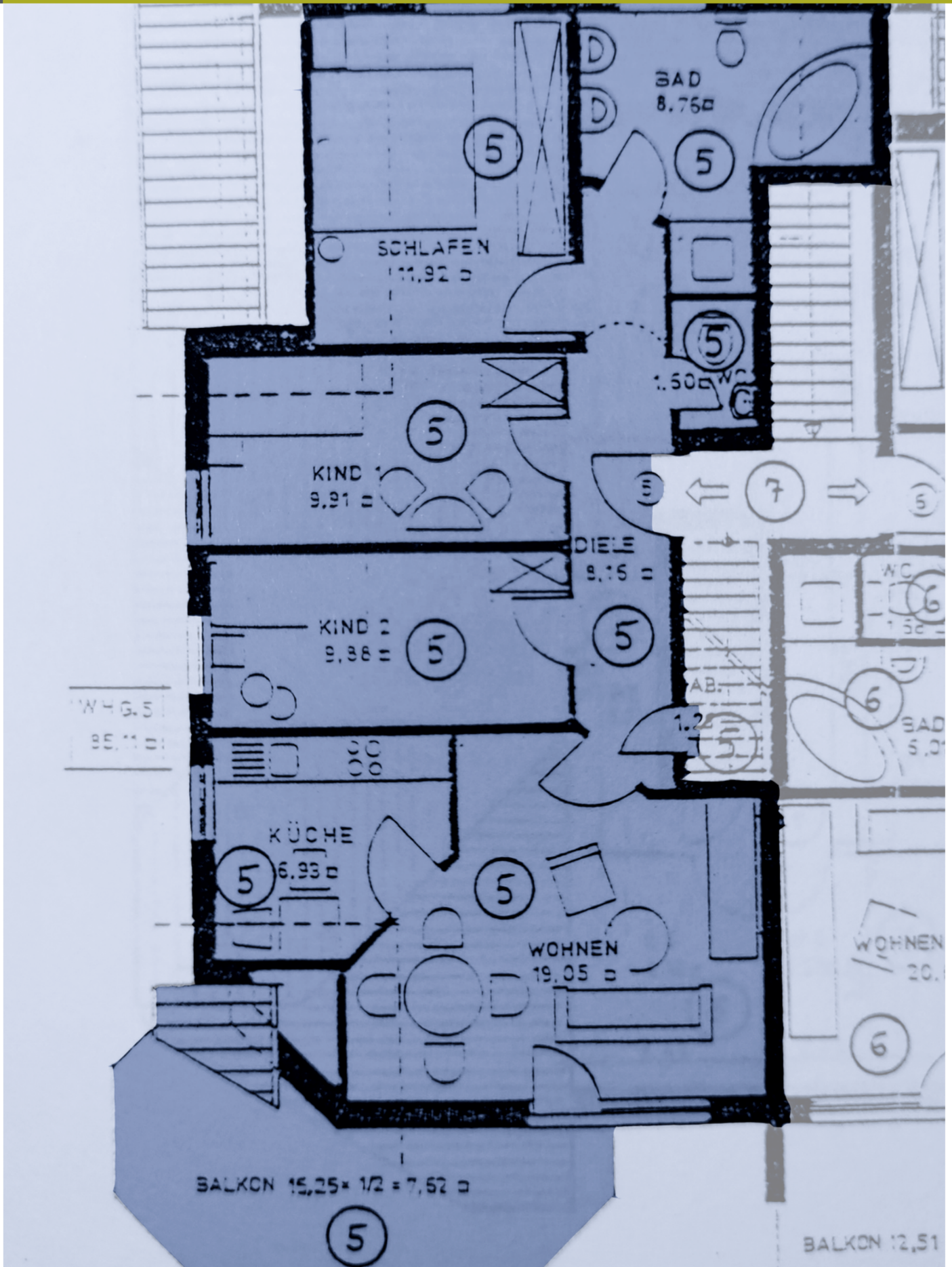
Das Hauptbadezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche und eine Eckbadewanne. Der passgenaue Spiegelschrank verbleibt in der Wohnung. Wenn Sie wünschen, können Sie diesen allerdings ersetzen.



# BALKON UND AUSSICHT



# GRUNDRISS



# INFORMATIONEN RUND UM DIE WOHNUNG

- Mietbeginn: ab 01.03.2024
- Lage: Dachgeschoss
- Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 84 m<sup>2</sup>
- Zu der Wohnung gehört:
  - Ein Autoabstellplatz
  - Ein Waschmaschinenstellplatz
  - Ein Kellerraum
  - Ein Abstellraum auf dem Dachboden
- Das Bad- und das Gäste WC ist mit Fliesenboden ausgestattet, in den anderen Räumen ist ein neuer Designbelag verlegt.
- Alle stehenden Fenster und Fenstertüren sind mit Rollläden versehen

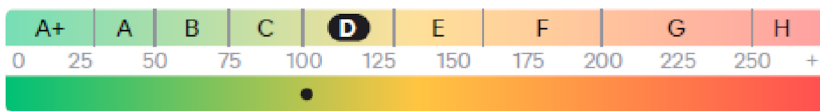
## Der Konditionen gestalten sich wie folgt:

Monatliche Kaltmiete:	675,00 €
Stellplatzmiete:	20,00 €
Nebenkosten-VZ:	310,00 €
Kaution:	3 Kaltmieten
Strom:	Direktabrechnung

# ENERGIEAUSWEIS

**Gebäudetyp** Wohngebäude

**Energieausweistyp** Verbrauchsausweis



**Effizienzklasse D**

**Baujahr laut Energieausweis**

1993

**Gültigkeit**

28.07.2018 bis 27.07.2028

**Endenergieverbrauch**

101,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Warmwasser enthalten

**Energieträger**

Flüssiggas

Das Original legen wir bei der Besichtigung vor.

# DER WEITERE ABLAUF FÜR SIE ALS MIETINTERESSENT

**Wir freuen uns, dass Sie sich für diese Immobilie interessieren.**

Bevor wir einen Besichtigungstermin vereinbaren, werden wir grundlegende Daten bei Ihnen abfragen und ein Vorgespräch mit Ihnen führen.

Wir weisen Sie bereits jetzt darauf hin, dass wir im Falle eines Mietinteresses ihrerseits Informationen über ihren finanziellen Hintergrund benötigen und bitten Sie um entsprechende Auskünfte.

## **Mieterselbstauskunft**

Um abschätzen zu können, ob Sie als Mieter für diese Wohnung in Frage kommen, werden wir Ihnen im Zuge der Kontaktaufnahme eine Mieterselbstauskunft als Formular zukommen lassen. Diese Auskunft senden Sie uns bitte ausgefüllt und unterzeichnet zurück. In dieser Mieterselbstauskunft erheben wir im Rahmen der Datenminimierung nur die zwingend notwendigen Daten, welche wir vor Besichtigung benötigen. Erst im Rahmen der Vertragsanbahnung werden wir weitere Daten erheben und im Rahmen unseres Vertragsumfangs ggf. an Dritte weiterleiten. Dies hat dann zur Folge, dass wir Sie bitten, das Formular zu den Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO zu unterzeichnen und uns zurück zu senden.

Beide Formulare lassen wir Ihnen zur elektronischen Zeichnung zukommen.

# IHRE ANSPRECHPARTNER



**ALEXANDRA BREDE**  
**MOBIL: 0173-410 83 16**  
**FESTNETZ: 05624-922 00 68**  
**E-MAIL: A.BREDE@IMMO362.DE**  
**WWW.IMMO362.DE**



**L. JUNGMANN-BREDE**  
**MOBIL: 0163-88 191 24**  
**FESTNETZ: 05624-922 00 68**  
**E-MAIL: J-BREDE@IMMO362.DE**  
**WWW.IMMO362.DE**

**IMMO 362° GmbH & Co. KG**  
**Oberstr. 20, 34305 Niedenstein**  
**Handelsregister: HRA 16486**  
**Amtsgericht Fritzlar**  
**UST.-ID: DE 327607296**

**Persönlich haftende Gesellschafterin:**  
**Immo 362 ° Verwaltungs GmbH**  
**Geschäftsführerin:**  
**Alexandra Brede**  
**Oberstr. 20, 34305 Niedenstein**  
**Handelsregister HRB 12502**  
**Amtsgericht Fritzlar**

# RECHTLICHE INFORMATIONEN

## Haftungsausschluss:

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen, Preisangaben etc. beruhen auf Angaben des Vermieters oder eines Dritten. Wir können für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Dieses Exposé stellt kein Vermietungsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zu diesem Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Mietvertrages. Wir oder unsere Mitarbeiter sind nicht berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen angesichts des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Mietvertrages sein. Dieses Exposé von der Immo 362° GmbH & Co. KG ist freibleibend und unverbindlich, Zwischenverkauf, -vermietung und -verpachtung bleiben vorbehalten.

## Datenschutz

Unser Datenschutzerklärung finden Sie unter:

<https://www.immo362.de/datenschutz>. Die Informationspflicht gemäß Art. 13 EU DSGVO (Direkterhebung) gemäß Artikel 14 EU DSGVO (Dritterhebung) finden Sie mit einem Klick hier:

<https://immo362.de/images/pdf/Transparenzpflicht-Artikel-1314-DSGVO.pdf>