

## 4 Zimmerwohnung in Kennelbach



**Objektart: Wohnung**

**Zimmer: 4**

**Wohnfläche: 69,4 m<sup>2</sup>**

**Keller: 10m<sup>2</sup>**

**Gartenanteil: 60m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 1905**

**Raumhöhe 2,42m**

**Etage: Dachgeschoss/ 3-Stock-Gebäude**

**Personenaufzug: Nicht vorhanden**

**Zustand: Gut**

**Heizungsart: Strom und Holz**

**Betriebskosten: Ca. € 191,29 inkl. Rep.-Fonds, Versicherung, Steuer, Abwasser, Gebühr und Hauswervaltug**

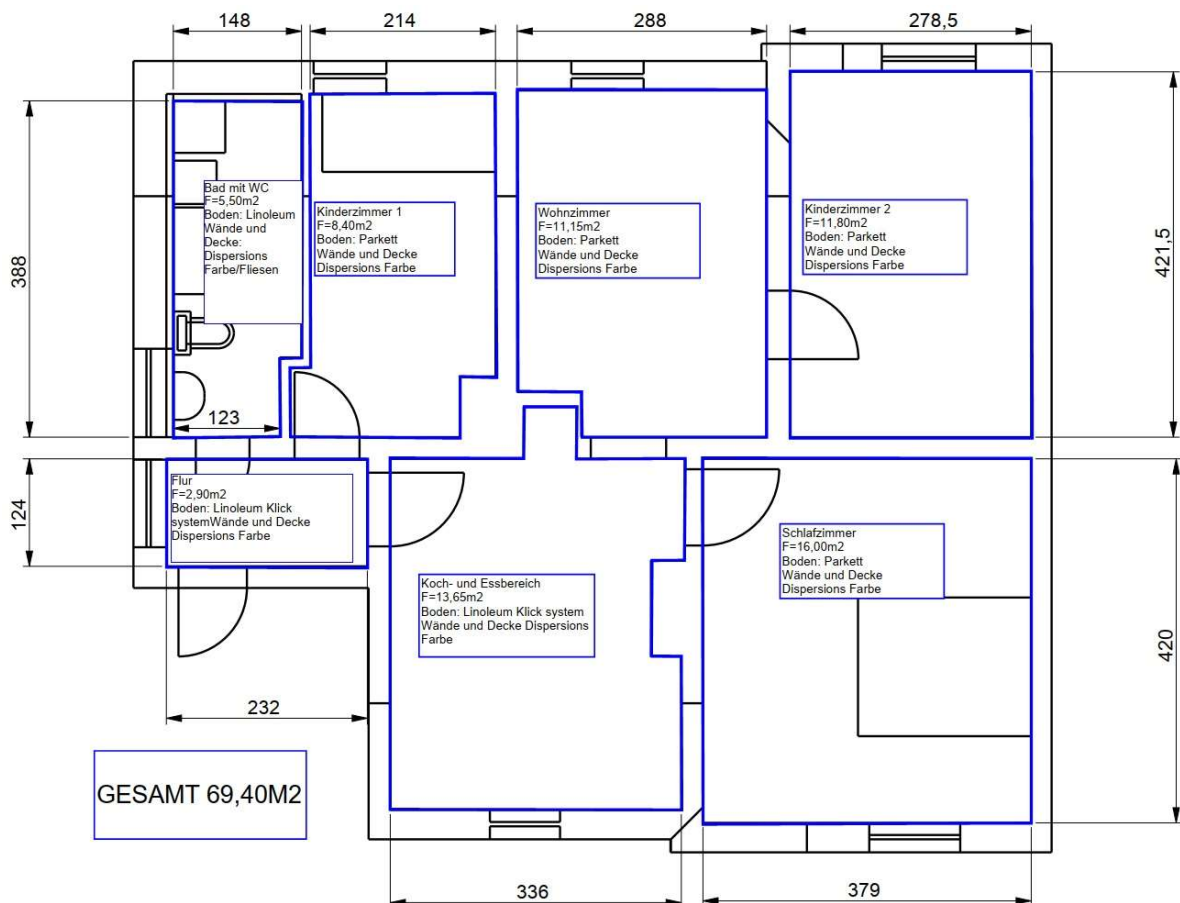
**Strom kostet ca.119,00 Euro monatlich**

**Der Reparaturfond beträgt Stand Dezember 2024 im Wert 37.544,19 Euro. In den kommenden Jahren sind keine Reparaturen oder Renovierungen geplant.**

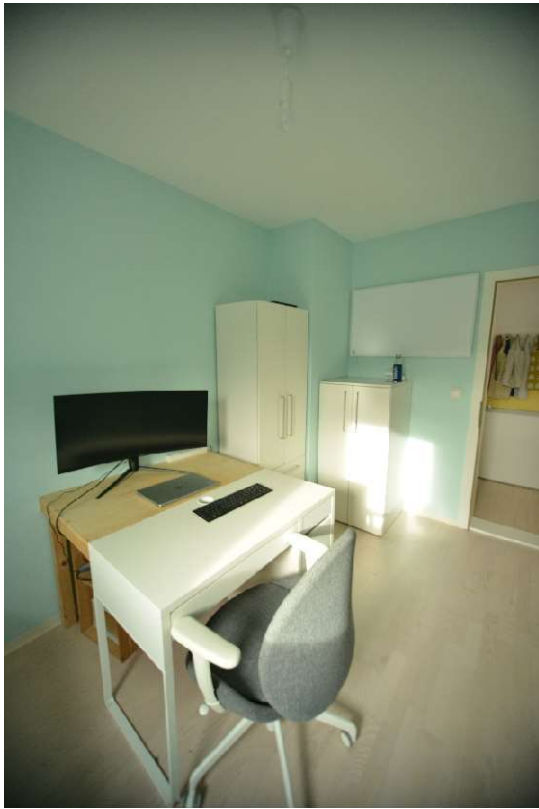
## Beschreibung:

- Massivbau-Ziegelwände mit Balken, Holz-Decken. Fassaden Fachwerk ist nur dekorativ
- Der gesamte Bodenbelag wurde im Jahr 2022 vollständig ersetzt  
Bodenbelag aus Natur Parkett Esche mit einer Beschichtung aus weißem Lack und Linoleum-Klicksystem
- 2025 wurde der Wohnungselektroschrank komplett neu ersetzt
- Alles Wände sind mit Dispersionsfarbe, nur in Duschkabine Fliesen
- Die Sanitär- und Abwasserleitungen in der Wohnung wurden 2022 komplett erneuert, das Badezimmer ist komplett neu
- Im Jahr 2022 wurde eine interne Wärmedämmung mit Rigips Vorsatzschale an allen Außenwänden und Decken vorgenommen.
- Die Beheizung erfolgt mit Infrarotpaneelen 4Stk x 0,6kW und einem Schwedenofen.
- Privater Gasanschluss im Keller ist erreichbar
- Die Wohnung hat einen Keller von 10 m<sup>2</sup> und 1/3 Teil aus Dachboden
- Die Wohnung hat einen Garten von 60 m<sup>2</sup>
- Im Garten gibt es einen Gartenschrank für Fahrräder
- Insgesamt befinden sich im Gebäude drei Wohnungen
- In der Nähe besteht die Möglichkeit, auf der Straße zu parken, sowie die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten
- Aktuelle Betriebskosten monatlich sind 191,29 Euro.
- Strom kostet ca. 119,00 Euro monatlich

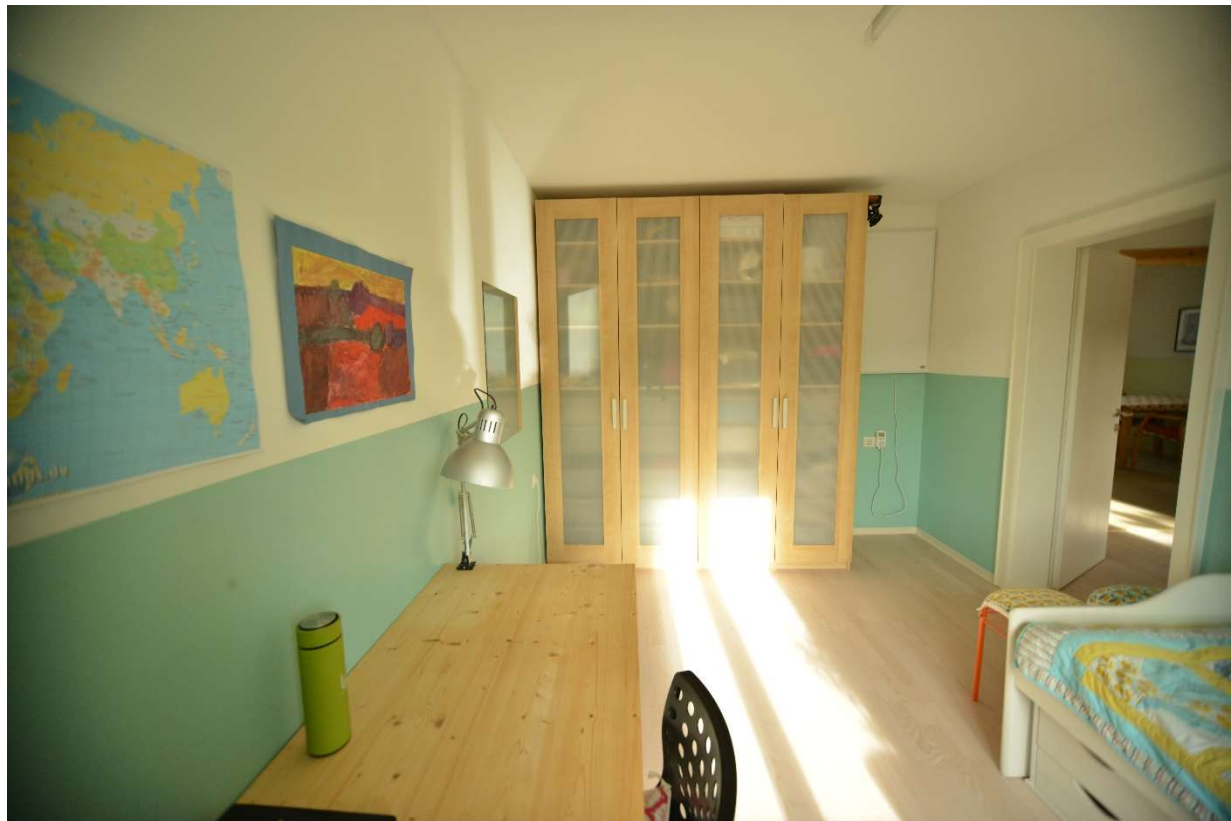
## Grundriss



## Kinderzimmer 1



## Kinderzimmer 2





## Schlafzimmer



## Wohnzimmer



## Küche+Essen



## Bad, WC, Waschkueche

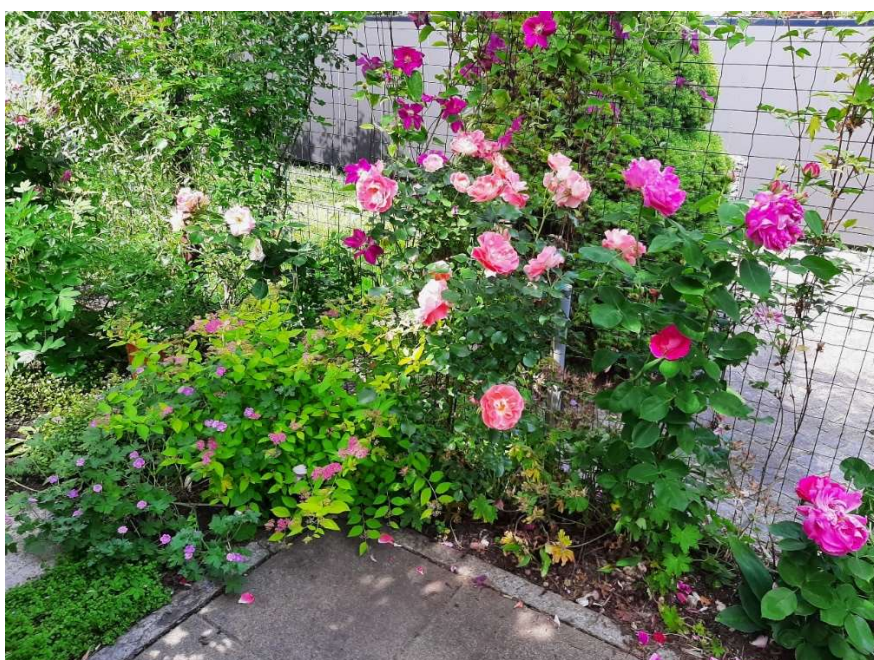




**Gang**



**Garten**



Ansicht Ost





**Ansicht Nord**



**Aussicht Nord**



## Aussicht Süd

