

**63829 Krombach**

# Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche



Warmmiete  
**1.000 €**

Wohnfläche  
**86 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main**

Sydney Schmakeit  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3

## Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1957
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-12-03
Endenergiebedarf	292.10
Primär-Energieträger	OEL

## Preise & Kosten

Kaution	2.310 €
Kaltmiete	770 €
Mwst.-Satz	19.00
Warmmiete	1.000 €
Nebenkosten	230 €
Betriebskosten netto	230 €
Gesamtbelastung brutto	1.000 €

## Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen

## Ausstattung

Bad	
Befeuerung	Öl

## Lage-Beschreibung

Krombach liegt neben dem idyllischen Mömbris im Kahlgrund, umgeben von sanften Hügeln und viel Natur – ideal für alle, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, aber auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Aschaffenburg und ist über die B276 sowie die nahe A45 gut erreichbar. Die Fahrzeit nach Aschaffenburg beträgt rund 15 Minuten, Frankfurt am Main ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radstrecken, Vereine und ein reges Gemeindeleben – besonders geeignet für Familien und alle, die naturnah wohnen möchten.

## Objekt-Titel

.....  
Online-ID:  
FHYRDSZC  
.....  
Objekt-Nr.:  
12526  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

## Objektbeschreibung

---

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in Krombach bei Aschaffenburg in einem Zweiparteienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Die Wohnung liegt in sehr ruhiger Wohnlage und bietet einen schönen Blick ins Grüne, ideal für alle, die naturnah und entspannt wohnen möchten.

Der Garten kann mitbenutzt werden, ohne dass eine ausschließliche Nutzung besteht. Die Wohnung wurde 2021 renoviert und befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Der großzügige und gut geschnittene Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Zu beachten ist, dass eines der vier Zimmer ein Durchgangszimmer ist. Über dieses Zimmer gelangt man in zwei weitere Schlafräume, wodurch es nicht als vollwertiges Schlafzimmer genutzt werden kann, da es dauerhaft als Durchgangszimmer fungiert. Der Raum eignet sich daher besonders gut als Ankleide, Büro oder Aufenthaltsbereich.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über eine Dachluke, die für natürliches Tageslicht sorgt. Eine Einbauküche ist vorhanden; die Spülmaschine ist vom Mieter selbst mitzubringen.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Abstellraum, der sich eine halbe Etage oberhalb der Wohnung befindet und ideal als Lagerfläche genutzt werden kann. Waschmaschine und Trockner können im Keller aufgestellt werden.

Auf dem Grundstück stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung, sodass Fahrzeuge bequem abgestellt werden können.

Ein Glasfaseranschluss ist in der Wohnung vorhanden. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und überzeugt durch ihre ruhige Lage, den Blick ins Grüne sowie den guten Gesamtzustand.

Ein Zuhause mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung!

## sonstige Angaben

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

# Impressionen



