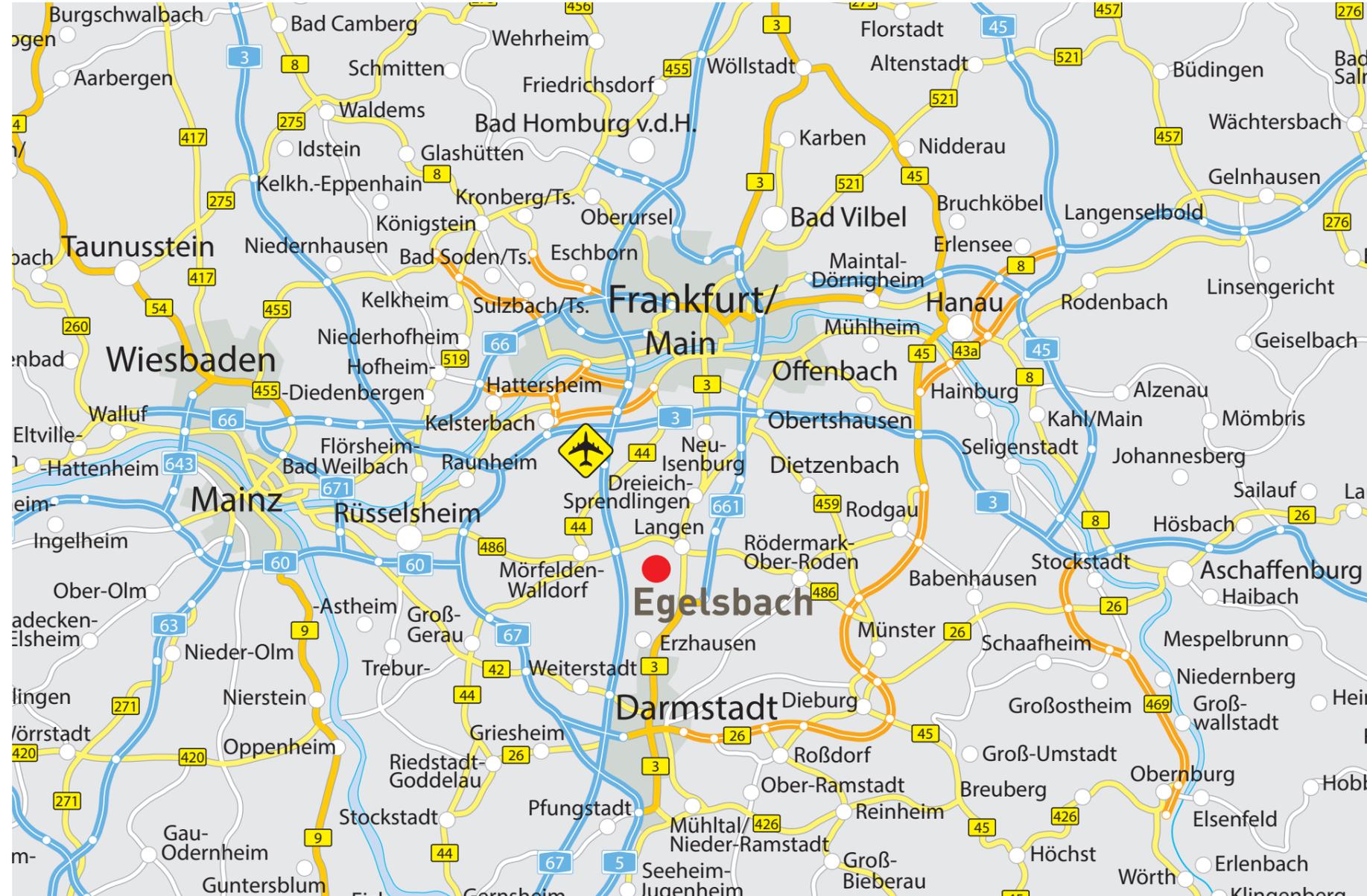




MODERNES WOHNEN  
*Hans-Fleißner-Str. 2a*  
IN EGELSBACH

2- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN  
ZU VERMIETEN





# *Ihr neues Zuhause in* EGELSBACH

Die Gemeinde Egelsbach befindet sich im südlichen Rhein-Main-Gebiet, eingebettet zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt. Nachbargemeinden sind Langen (im Norden und Osten), Darmstadt und Erzhausen (im Süden) sowie Mörfelden-Walldorf (im Westen). Zwischen 1834 und 2019 ist die Bevölkerungszahl von 1.291 auf heute 11.000 Menschen angewachsen, was für die Attraktivität des Standortes spricht.

Großer Pluspunkt von Egelsbach ist die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung:

- S-Bahnhof/2 Fußminuten
- Frankfurt/Main Hauptbahnhof/15 Minuten
- A5/5 Pkw-Minuten
- Frankfurter Kreuz/10 Minuten

In diesem Zusammenhang sollten auch die hervorragenden Bildungsmöglichkeiten erwähnt werden.

Mit einer ortsansässigen Grundschule und der Volkshochschule Egelsbach, wird ein breites Spektrum abgedeckt. Weiterführende Schulen befinden sich in Langen, Dreieich oder Darmstadt und sind bequem mit Bus oder S-Bahn zu erreichen. Für die Jüngsten gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten.

Auch das Freizeitangebot ist groß. Zweidrittel des 14,82 km<sup>2</sup> großen Gemeindegebietes bestehen aus Wald- und Grünflächen sowie Ackerland und bieten damit einen hohen Erholungswert. Zudem bieten das Egelsbacher Schwimmbad, Sportplätze, Tennisanlagen und zahlreiche Vereine ausreichend Gelegenheit in seiner Freizeit Akzente zu setzen.

Somit verbindet der Standort Egelsbach die Natur mit der Urbanität des Rhein-Main-Gebietes:

Die Naturbanität des Wohnens ...



ohne Maßstab · unverbindl. Visualisierung

*Freiflächenplan*  
 HANS-FLEIßNER-STRASSE 2A



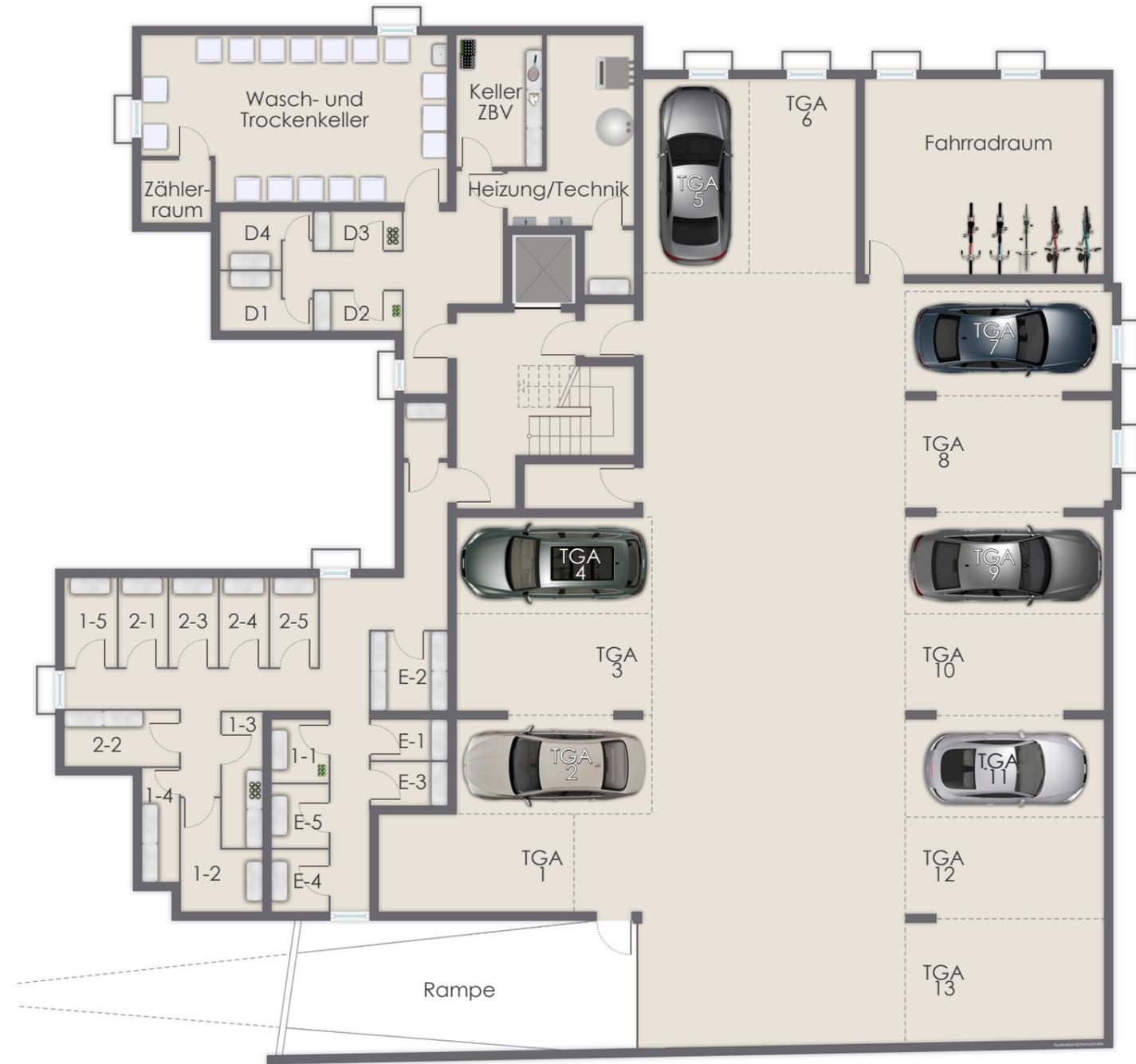
## Auf einen Blick PROJEKTHIGHLIGHTS

- Einbauküchen in allen Wohnungen vorhanden
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis in das Penthouse
- Bäder mit Badewanne, Duschwanne mit Duschkabine
- Lüftungsanlage
- Fahrradraum mit viel Platzangebot
- Fenster mit Schallschutzglas
- Solaranlage auf dem Dach (für Warmwassererzeugung, betriebskostensparend)
- Bodenbelag: - Vinyl mit Holzdekor  
- moderne Fliesen in Bädern
- Gespachtelte und geschliffene Wände mit Malerflies tapeziert
- LAN Verkabelung mit CAT Kabel von Wohn- und Schlafzimmer zum mieterseitigen Router im Abstellraum
- Multimediaanschlüssdos in allen Wohn- und Schlafräumen in den Wohnungen (der Vertrag mit Unitymedia ist Sache des Mieters)
- Massiv gemauerte und verputzte Wände (keine Trockenbauwände)
- Weiße Fensterbänke aus Werkstein
- Treppenhauslicht sensorgesteuert (ohne Schalter)
- Kellerabstellraum zu jeder Wohnung vorhanden



*Impressionen*  
Aktueller Bautenstand (09/2019)





# *Keller/Tiefgarage*

ohne Maßstab



**Winkel**  
BauGesellschaft mbH



# Winkel BauGesellschaft mbH

Das „WinkelBauKonzept“: Bauen aus einer Hand

Zukunft braucht Wurzeln

Seit mehr als 50 Jahren berät, plant und baut die Winkel BauGesellschaft mbH in der Region – und verwirklicht damit die individuellen Wünsche der anspruchsvollen Kunden: Aus einer Hand, wirtschaftlich und nachhaltig.

Was die Winkel BauGesellschaft mbH Philosophie nennt, dient einem übergeordneten Ziel: Die Winkel BauGesellschaft mbH will Ihr Unternehmen so führen, dass ihre Kunden optimalen Nutzen von den Häusern haben, die sie für sie bauen.

Dazu gehört u.a.:

- Architektonisch anspruchsvolle, individuelle Gebäude zu planen und zu bauen, auf die zukünftige Besitzer stolz sein können
- Attraktive, durchdachte und zeitgemäße Grundrisse zu entwickeln, in denen sich Menschen wohlfühlen

- Schon bei den ersten Überlegungen darauf zu achten, dass sich Gebäude, Wege und Gärten in die Umgebung einfügen
- Ein gesundes Wohnklima zu schaffen, das baubiologisch unbedenklich ist
- In Massivbauweise „Stein auf Stein“ zu bauen, mit modernen wärmedämmenden Ziegeln
- Nur Baustoffe zu verwenden, die sich bewährt haben, langlebig sind und höchsten Anforderungen genügen
- Bei der Haustechnik Materialien, Systeme und Geräte zu nutzen, die dem modernen Stand der Technik entsprechen

Die Kunden haben hohe Erwartungen.

**Das Ziel der Winkel BauGesellschaft mbH ist:  
Diese Erwartungen zu erfüllen und zu übertreffen.**

## Bitte beachten Sie:

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Vermietungsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.



# IMPRESSUM

## **Adresse Projekt:**

Hans-Fleisser-Straße 2a  
63329 Egelsbach

## **Beratung & Vermietung durch:**

Hermann Immobilien GmbH  
Hauptstr. 47-49 · 63486 Bruchköbel  
Telefon 06181 9780-0  
E-Mail [info@hermann-immobilien.de](mailto:info@hermann-immobilien.de)  
[www.hermann-immobilien.de](http://www.hermann-immobilien.de)

## **Vermieter:**

Eheleute Martina und Robert Winkel  
Ringstraße 54  
63303 Dreieich

## **Layout:**

Kerstin Varga-Sinsel  
Hermann Immobilien GmbH

## **Bilder:**

Hermann Immobilien GmbH

# 3 Zimmer

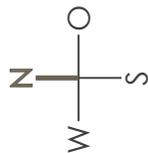
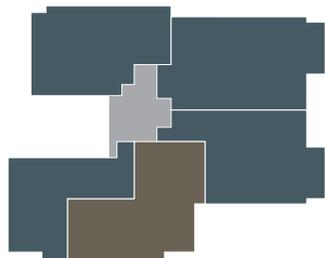
2. Obergeschoss · Wohnung 2--4

Ca. 77,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kaltmiete mtl.	990,00 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 mtl.	50,00 €
Küche Nutzungsgebühr mtl.	45,00 €
<hr/> Gesamtmiete	<hr/> 1.085,00 €
zzgl. Vorauszahlung Betriebskosten	

Kaution: 3-fache Gesamtmiete

Der Mieter zahlt keine Vermittlungsgebühr.



Grundriss ohne Maßstab · Wohnfläche ca. Angaben



