



Grebe  Immobilien

## „Eltern-geprüftes“ Zuhause mit Herz

Ersbengasse 4, 35614 Aßlar



**Kaltmiete**  
1.050,00 €



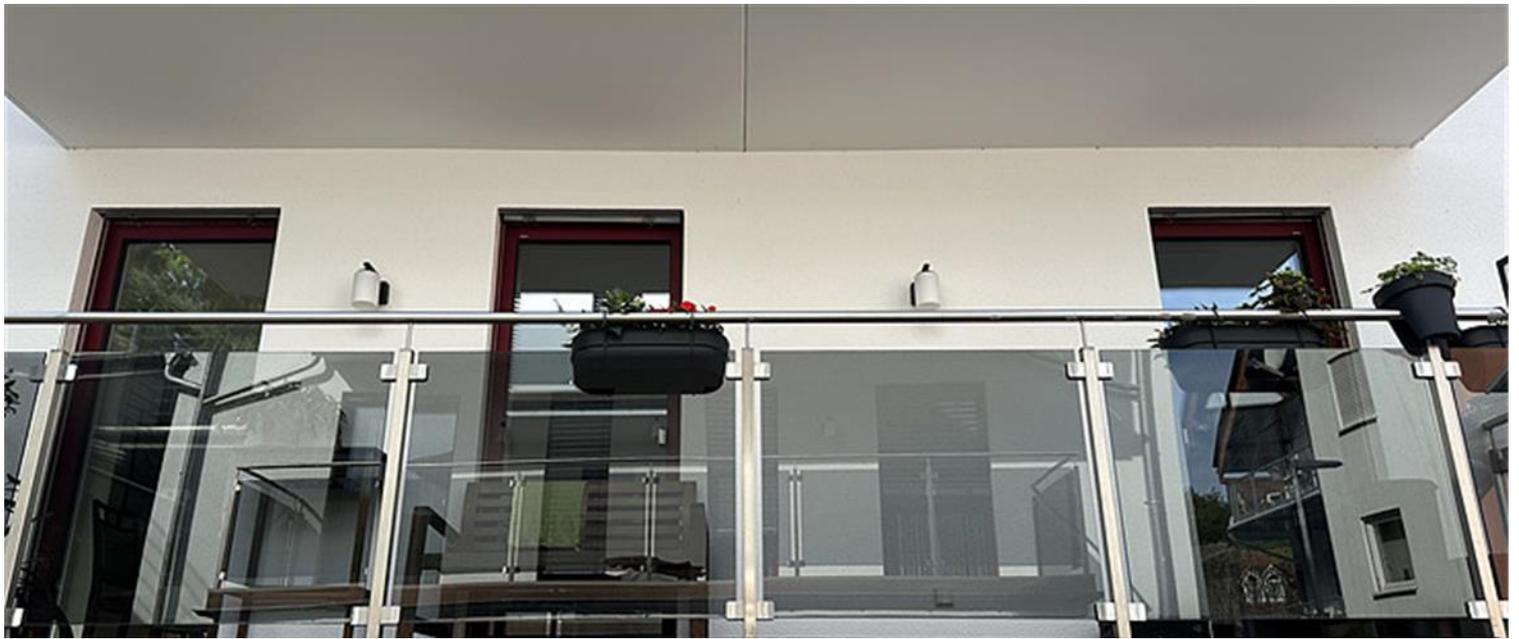
**Zimmer**  
2



**Etage**  
1



**Wohnfläche**  
78 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zur Miete

Immobilientyp: Wohnung

Baujahr: 2020

Kaltmiete: 1.050,00 €

Nebenkosten: 465,00 €

Warmmiete: 1.515,00 €

Heizungsart: Fernheizung

Befeuerungsart: Fernwärme

Bezugsfrei ab: sofort!

Wohnfläche: 78,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 2

Fahrstuhl : Personenaufzug

Zimmer: 2

Einbauküche: Ja

Offene Küche: Ja

Schlafzimmer: 1

Badezimmer: 1

Bad: Dusche, Fenster

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Bedarf

Endenergiebedarf: 76.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: C

Wesentlicher Energieträger: FERN

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Großzügige, rollatorfreundliche Wohnung mit zwei Balkonen, Aufzug, Gemeinschafts-Poolbereich und herzlicher Hausgemeinschaft - ideal für den nächsten Lebensabschnitt!

## Persönliches Vorwort:

Dies ist kein klassisches Makler-Exposé. Es ist die ehemalige Wohnung meiner Eltern, die Anfang des Jahres ihren letzten Lebensabschnitt hier verbracht haben. Ich trete nicht als Immobilienmakler auf, sondern als Sohn, der sich von einem Ort verabschiedet, der unserer Familie viel Sicherheit gegeben hat. Ich weiß, wie groß die Entscheidung ist, Eltern in ein neues Zuhause zu begleiten - und wie oft dabei Sorgen mitschwingen. Genau diese Sorgen möchte ich Ihnen nehmen. Dieses Zuhause ist nicht TÜV-geprüft, aber Eltern-geprüft - und das zählt hier mehr. Es ist sicher, freundlich, alltagspraktisch und zugleich ein Ort zum Wohlfühlen.

## Das Haus:

Modernes, sehr gepflegtes Treppenhaus mit Aufzug - bequem ins 1. Obergeschoss und darüber hinaus zum Garten mit Pool. Elektronisches Schließsystem: Schlüssel kurz vorhalten, Tür öffnet automatisch - komfortabel und sicher.

Überschaubares Ensemble aus zwei Häusern mit wenigen Wohneinheiten (familiäres Miteinander statt Anonymität).

Gemeinschaftlicher Poolbereich im oberen Außenbereich: gepflegt, geschmackvolle Natursteinoptik, private Atmosphäre durch die Bauweise.

## Die Wohnung im Überblick:

Großzügiger, offener Grundriss - ideal bei eingeschränkter Mobilität, auch mit Rollator bequem zu begehen.

Wohn-/Essbereich mit L-förmiger, offener Küche - die Küche liegt leicht zurückversetzt („um die Ecke“), sodass es gemütlich wirkt und dennoch offen bleibt.

Zwei Balkone mit unterschiedlicher Ausrichtung: Sie wählen zwischen Sonne oder Schatten.

Schlafzimmer mit indirekter Deckenbeleuchtung (blendfrei im Bett lesen/ruhen) sowie durchdachtem Elektro-Konzept (viele Steckdosen, zusätzliche Stromauslässe).

Bad: barrierearm und pflegegerecht geplant - genügend Bewegungsfläche für Pflegende, Waschmaschine & Trockner integriert; zusätzlicher Hängeschrank (kann gerne mit übergeben werden); mehrere Lichtquellen inkl. Nachtlicht für sichere Wege.

Abstellkammer (von uns auch als Speisekammer genutzt) - Platz für Vorräte und Hausgeräte.

Boden: robuster, pflegeleichter Vinylbelag - bewährt im Alltag.

Sicht- und Sonnenschutz: Jalousien an allen Fenstern - Licht nach Wunsch regulieren.

## Für wen eignet sich dieses Zuhause?

Für Seniorinnen und Senioren, die Sicherheit, Übersichtlichkeit und kurze Wege schätzen - ohne auf Lebensqualität zu verzichten. Für Menschen, die nicht „zurückbauen“, sondern vorausschauen möchten: Diese Wohnung funktioniert heute bequem und morgen vorausschauend.

## Atmosphäre & Nachbarschaft:

Meine Mutter knüpfte - auch dank ihrer Offenheit - sehr schnell herzliche Kontakte. Die Stimmung lässt sich gut als freundschaftliches, rücksichtsvolles Miteinander beschreiben. Wer mag, plaudert auf dem Weg zum Poolbereich; wer Ruhe sucht, findet sie. Privatsphäre und Nähe sind hier keine Gegensätze.

## Alltag & Wege:

Parken direkt am Haus, kurze Wege mit Einkaufstaschen oder Rollator.

Aufzug vom Erdgeschoss in die Wohnetage - stufenlos unterwegs.

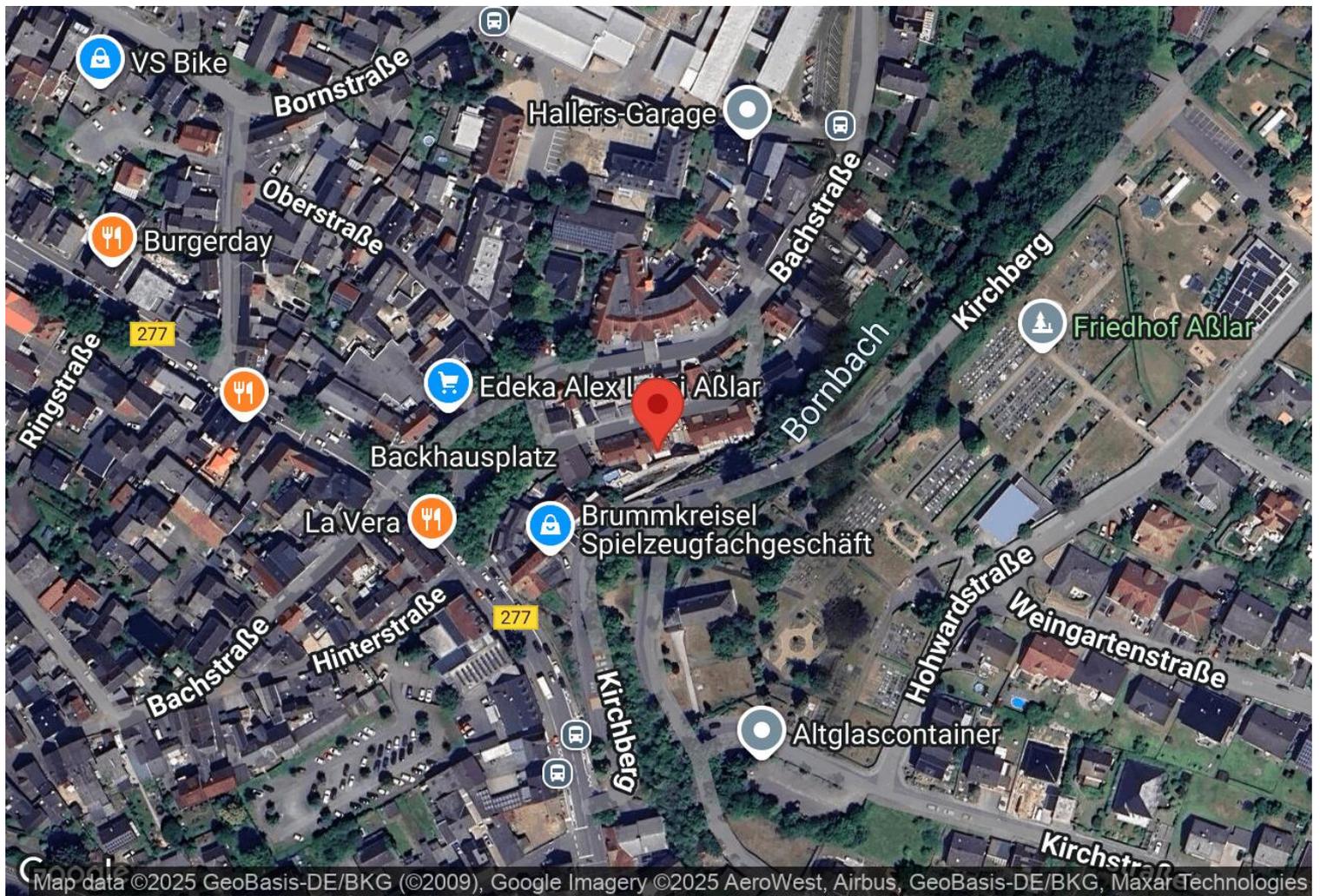
Marktplatz und Backhausplatz um die Ecke - frische Luft, kurze Bank, kleines Konzert am Sonntag: genau richtig, um dran zu bleiben am Leben.

# OBJEKTDDETAILS

## Highlights auf einen Blick

- ▣ Eltern-geprüft: gelebte Alltagstauglichkeit statt schöner Theorie
- ▣ Barrierefreie Wege: Aufzug, elektronischer Türöffner, rollatorfreundlicher Zuschnitt
- ▣ Zwei Balkone mit Sonne-/Schatten-Option
- ▣ Großzügiges Bad - pflegegerecht nutzbar
- ▣ Durchdachte Beleuchtung & Elektro-Konzept
- ▣ Pflegeangebote in direkter Nachbarschaft
- ▣ Kleine Hausgemeinschaft mit freundlichem Miteinander
- ▣ Gemeinschafts-Poolbereich im Garten

Übernahme/Inventar (nach Absprache):  
Einbauküche (Einbau im Dezember; sehr gepflegt)  
Hängeschrank im Bad  
Ggf. weitere Einbauten nach Vereinbarung



## Erbsengasse 4, 35614 Aßlar

### Lage & Umfeld

Ruhige, gewachsene Wohnlage rund um die Erbsengasse; Parken ist direkt vorne am Haus bequem möglich.

Nach ca. 50 m beginnt der Backhausplatz - aktuell spätsommerlich-grün, in den nächsten Tagen im warmen Herbstkleid.

Marktplatz fußläufig: sonntags Feste, Konzerte, kleine Veranstaltungen - ein Treffpunkt für alle Generationen.

Gegenüber befindet sich ein Pflegeheim; im Quartier ist ein Pflegedienst ansässig. Für Partnerschaften oder zunehmenden Unterstützungsbedarf gibt es damit kurze Wege und verlässliche Optionen.

# SONSTIGES

Schlusswort:

Wenn Sie - wie wir im November 2024 - vor der Frage stehen, ob der Schritt in ein neues Zuhause richtig ist, kann ich Ihnen sagen: Ja, er kann gelingen. Diese Wohnung hat es meinen Eltern wirklich leichter gemacht.

Sie ist kein Prestige-Objekt, das auf dem Papier glänzt, sondern ein geprüfter, sicherer Lebensraum.

Herzlich willkommen - vielleicht schon bald in Ihrem neuen Zuhause.

Ich freue mich auf Ihren Anruf  
Tim Grebe

**Platz für Ihre Notizen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

# BILDERGALERIE



Der Marktplatz



Die Erbsengasse



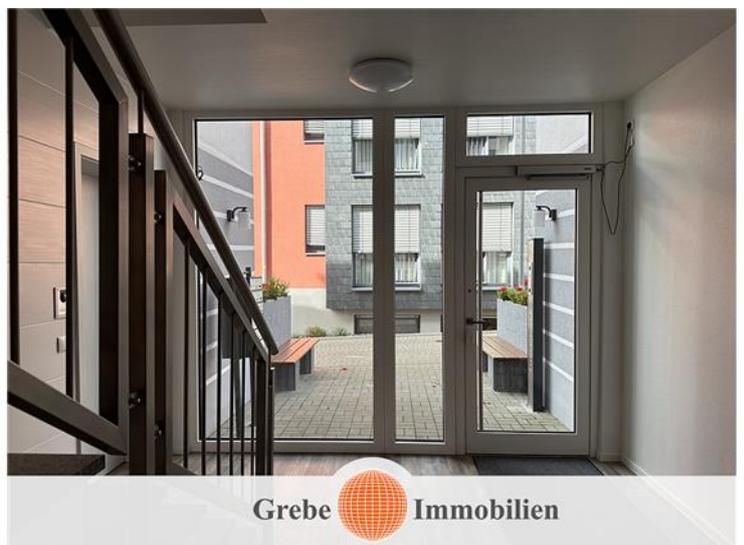
Parken am Haus



Herein spaziert!



Mit elt. Tür



Viel Licht gefällig?

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Treppe oder Fahrstuhl



Grebe  Immobilien

Der Fahrstuhl



Grebe  Immobilien

1. Obergeschoss



Grebe  Immobilien

Balkon Ostseite



Grebe  Immobilien

Balkon Ostseite Bild 2



Grebe  Immobilien

Balkon Ostseite Bild 3

# BILDERGALERIE



Grebe Immobilien

Südbalkon



Grebe Immobilien

Die Wohnung



Grebe Immobilien

Die Wohnung Bild 2



Grebe Immobilien

Die Wohnung Bild 3



Grebe Immobilien

Die Wohnung Bild 4



Grebe Immobilien

Die Wohnung Bild 5

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Die Wohnung Bild 6



Grebe  Immobilien

Die Badeoase



Grebe  Immobilien

mit viel Licht!



Grebe  Immobilien

Großer Dusche.



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer



Grebe  Immobilien

Schlafzimmer Bild 2

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Einbauküche...



Grebe  Immobilien

... kann übernommen werden!



Grebe  Immobilien

Inkl. Kühlschrank und elt. Geräte



Grebe  Immobilien

Weg zum Pool



Grebe  Immobilien

Austritt in Dachgarten



Grebe  Immobilien

Außenbereich

# BILDERGALERIE



Grebe  Immobilien

Außenbereich Bild 2



Grebe  Immobilien

Gepflegte Außenanlage



Grebe  Immobilien

Pool



Grebe  Immobilien

Pool Bild 2

# „Eltern-geprüftes“ Zuhause mit Herz

## Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**

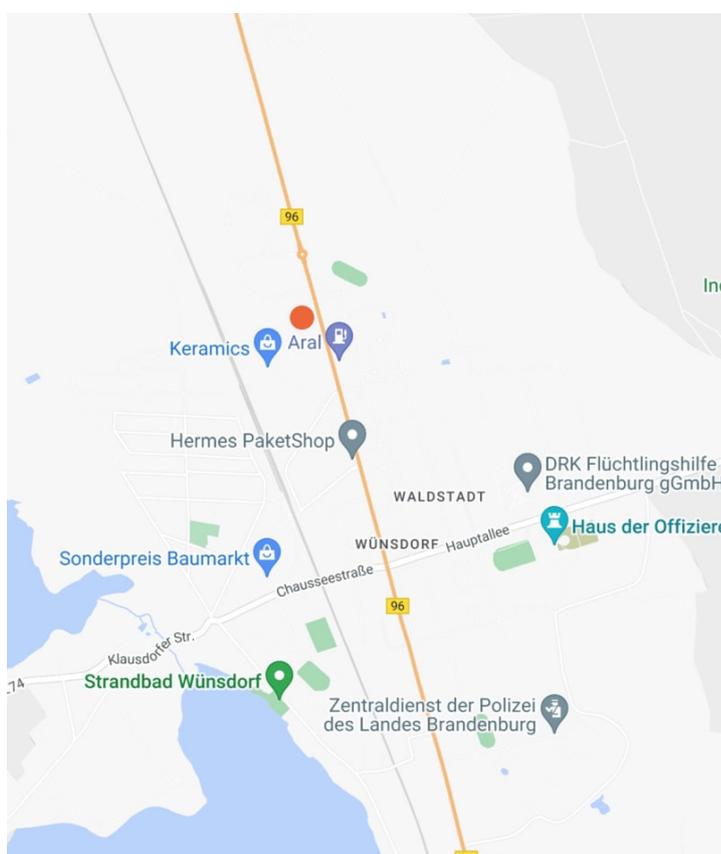
Berliner Allee 52

15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060

mein-neues-zuhause@grebe-consult.com

Webseite: [www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**

Berliner Allee 52

15806 Zossen

Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030

[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017