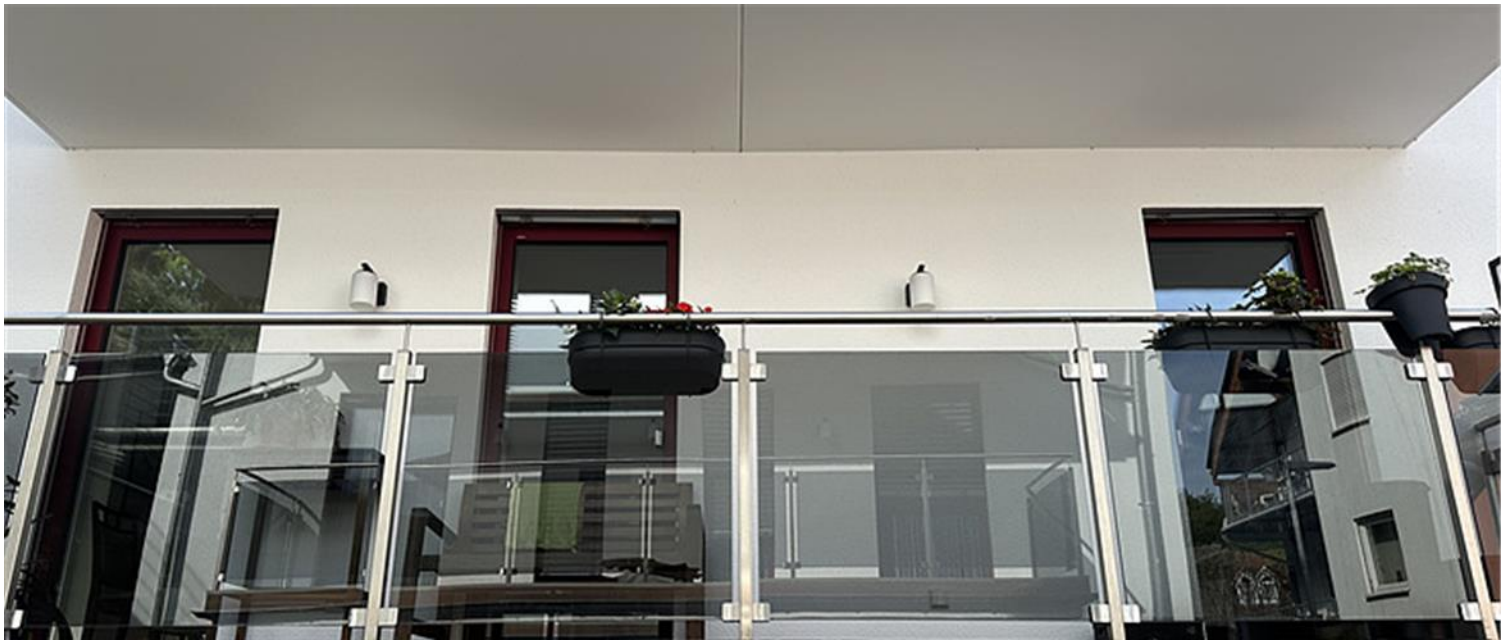



Grebe Immobilien

# „Eltern-geprüftes“ Zuhause mit Herz

Erbsengasse 4, 35614 Aßlar

| Kaltmiete | Zimmer | Etage | Wohnfläche |
|---|---|---|---|
| 1.050,00 € | 2 | 1 | 78 m² |



# OBJEKTDATEN

| | |
|---|---|
| Immobilienart: Wohnung zur Miete | Etagenanzahl: 2 |
| Immobilientyp: Wohnung | Fahrstuhl : Personenaufzug |
| Baujahr: 2020 | Zimmer: 2 |
| Kaltmiete: 1.050,00 € | Einbauküche: Ja |
| Nebenkosten: 295,00 € | Offene Küche: Ja |
| Warmmiete: 1.345,00 € | Schlafzimmer: 1 |
| Heizungsart: Fernheizung | Badezimmer: 1 |
| Befeuerungsart: Fernwärme | Bad: Dusche, Fenster |
| Bezugsfrei ab: sofort! | Fenster: Kunststoff |
| Wohnfläche: 78,00 m² | Objektzustand: gepflegt |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis: vorhanden | Energieeffizienzklasse: C |
| Energieausweistyp: Bedarf | Wesentlicher Energieträger: FERN |
| Endenergiebedarf: 76.20 kWh/(m²*a) | |

# 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.

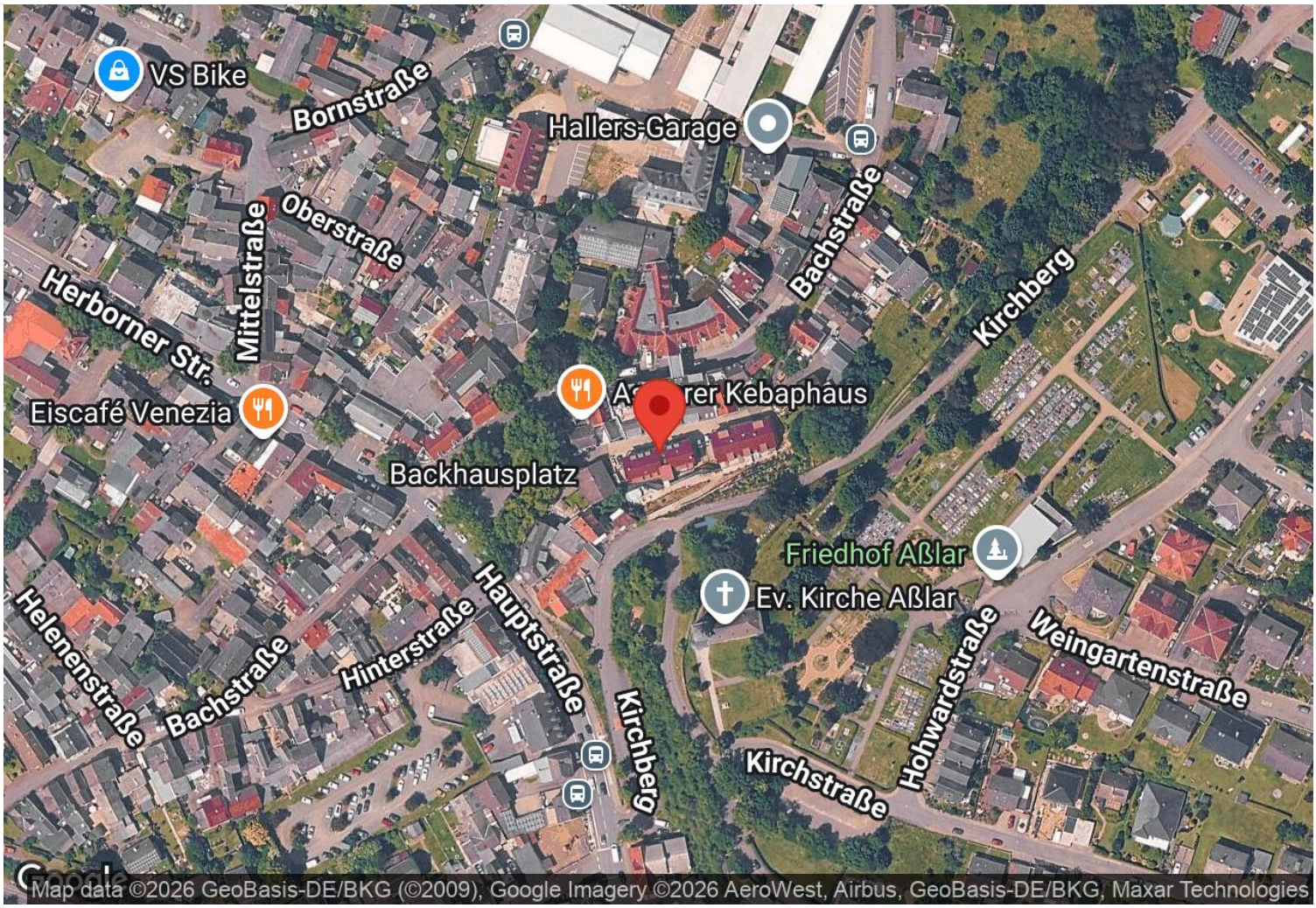
Für wen eignet sich dieses Zuhause?
Für Seniorinnen und Senioren, die Sicherheit, Übersichtlichkeit und kurze Wege schätzen – ohne auf Lebensqualität zu verzichten.
Für Menschen, die nicht „zurückbauen", sondern vorausschauen möchten: Diese Wohnung funktioniert heute bequem und morgen vorausschauend.

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.

# OBJEKTDETAILS

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




Seniorengerechte Wohnung




Der Marktplatz




Die Erbsengasse




Herein spaziert!




Mit elt. Tür




Viel Licht gefällig?

# BILDERGALERIE



Treppe oder Fahrstuhl



Der Fahrstuhl



1. Obergeschoss



Balkon Ostseite



Balkon Ostseite Bild 2



Balkon Ostseite Bild 3

# BILDERGALERIE



Südbalkon



Die Wohnung



Die Wohnung Bild 2



Die Wohnung Bild 3



Die Wohnung Bild 4



Die Wohnung Bild 5

# BILDERGALERIE



Die Wohnung Bild 6



Die Badeoase



mit viel Licht!



Großer Dusche.



Schlafzimmer



Schlafzimmer Bild 2

# BILDERGALERIE



Einbauküche...



... kann übernommen werden!



Inkl. Kühlschrank und elt. Geräte



Weg zum Pool



Austritt in Dachgarten



Außenbereich

# BILDERGALERIE




Außenbereich Bild 2




Gepflegte Außenanlage




Pool




Pool Bild 2

## Grundriss



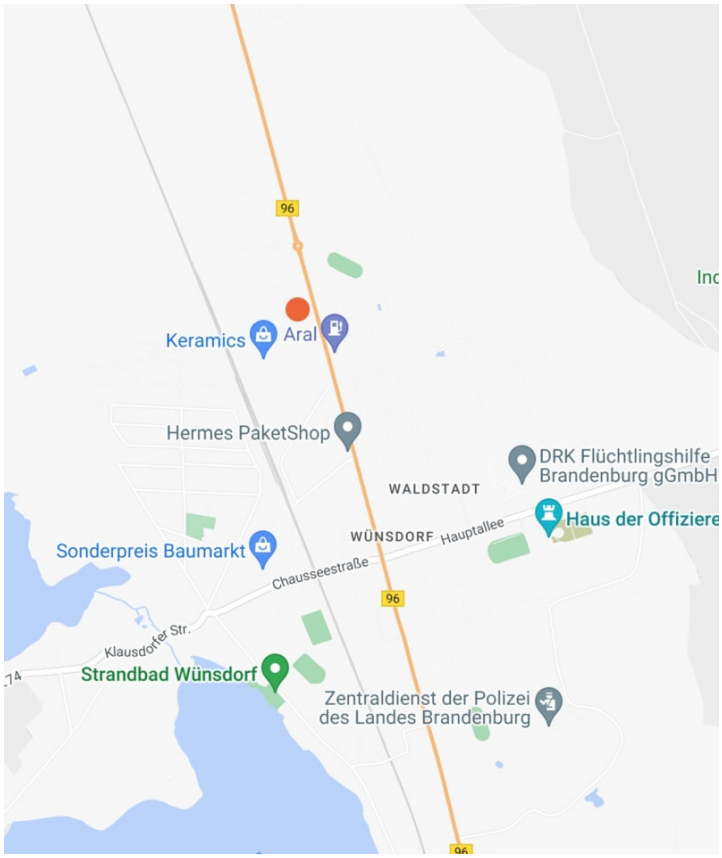

Exposéplan, nicht maßstäblich

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com
Webseite: www.grebe.immobilien




# KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485
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