

# Exposé

## Penthouse in Mühlthal-Nieder-Ramstadt 2-3 Zimmerwohnung mit bezaubernder Südwestdachterasse



Objekt-Nr. **OM-275438**

**Penthouse**

Verkauf: **259.500 €**

64367 Mühlthal-Nieder-Ramstadt  
Hessen  
Deutschland

|                       |                      |              |                   |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1982                 | Übernahme    | sofort            |
| Etagen                | 4                    | Zustand      | nach Vereinbarung |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche            | 75,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche            | 30,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 4. OG             |
| Energieträger         | Strom                | Garagen      | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 16.900 €             | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Hausgeld mtl.         | 245 €                |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine sehr gut geschnittene 2,5 bis 3 Zimmerwohnung mit ca.

75 qm. Im Moment ist das 3. Zimmer dem Wohnraum zugeordnet und dient als Esszimmer.

Dadurch hat das Wohnzimmer mit offenem Flur und diesem Zimmer eine Fläche von ca. 40 qm und ist sehr großzügig. Durch die große Fensterfront im Wohnzimmer zur Dachterrasse wird jederzeit der Bezug von drinnen nach draussen und ein großartiger Wohneindruck erzeugt. Bei Bedarf kann dieses Zimmer leicht abgetrennt und zu einem Kinderzimmer werden. Die Einbauküche ist etwas älter und hat ein paar kleinere Macken, könnte aber vorerst die Investition für eine neue Küche ersparen. Sie kann auf Wunsch jederzeit ausgebaut werden. Der Dachraum über der Wohnung gehört lt. Teilungserklärung zum Sondereigentum der Wohnung. Kann als Abstellraum benutzt werden oder evtl weiter ausgebaut werden. Die Wohnung ist jetzt frei und jederzeit bezugsbereit.

## Ausstattung

Die Wohnung hat eine knapp 20 qm große Dachterrasse mit großartigem Ausblick in die Natur der näheren Umgebung. Das geräumige Bad mit riesigem Dachfenster ist sowohl mit

Badewanne als auch Dusche ausgestattet und sehr hell. Für diese Wohnung gibt es einen separaten Kaminzug. Ein offener Kamin oder Kaminofen könnten problemlos eingebaut werden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Im Keller des Hauses gibt es einen sehr großzügigen Fahrradabstellraum, eine große Waschküche für Waschmaschine und Trockner mit eigenem Zähler für Wasser und Strom. Innerhalb der Wohnung befindet sich ein Abstellraum für Vorräte, Staubsauger, Besen etc.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Nieder-Ramstadt, einem

allseits beliebten und begehrten Wohnstandort. Vor dem Haus eine riesige Freifläche mit Kinderspielplatz von dem jedoch keine Lärmbelästigung für die Wohnung ausgeht.

Bushaltestelle der Linien N und NE zum Böllenfalltor vor dem Haus.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |



## Exposé - Galerie



Totalansicht

# Exposé - Galerie



Blick nach Norden



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Ausblick in die Ferne



Dem Himmel nah

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick zur Terra



geräumiges Bad



Bad mit großem Fenster

# Exposé - Galerie



Eingangslur



Spielplatz am Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

