

# Exposé

## Maisonette in Großkrotzenbrug

### Provisionsfreie exklusive Dachgeschoss-Maisonette



Objekt-Nr. OM-291351

### Maisonette

Verkauf: **339.000 €**

Mobil: 0171 9552475

63538 Großkrotzenbrug  
Hessen  
Deutschland

|                       |                       |              |                   |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1993                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2                     | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer                | 3,50                  | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche            | 105,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Energieträger         | Gas                   | Etage        | 2. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 6.000 €               | Stellplätze  | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 170 €                 | Heizung      | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete, großzügige Maisonette-Wohnung

Die Wohnung besteht aus einem großen, hellen Wohn-/Essbereich inkl. Einbauküche mit Geräten, zwei Schlafzimmern, davon eines mit Bad en Suite und Whirlpool, ein weiteres großes im Spitzboden, ein Gäste-WC/ Duschbad sowie einem Galerieraum mit genügend Platz für Home Office/Gästebereich. Der wunderschöne Südwest-Balkon (12 qm) rundet den exklusiven Wohnkomfort auf insgesamt 105 qm (DIN) ab. Selbstverständlich gehört zu der Wohnung ebenso ein Kellerraum sowie eine z.T. begrünte Gemeinschaftsfläche. Ein Kfz. Stellplatz ist vorhanden und kann für 6000 Euro miterworben werden. Die Wohnung hat seit September 2023 eine neue Brennwertheizung (Gas) umrüstbar auf Wasserstoff.

Die Wohnung ist zurzeit sehr gut vermietet und eignet sich sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung.

Gerne senden wir Ihnen bei Interesse ein aussagekräftiges Exposé mit weiteren Fotos zu.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Light-flooded, spacious maisonette apartment

The apartment consists of a large, bright living/dining area including a fitted kitchen with appliances, two bedrooms, one of which has an en suite bathroom and a whirlpool, another large one in the attic, a guest toilet/shower room and a gallery room with enough space for home office/guest area. The beautiful south-west balcony (12 sqm) rounds off the exclusive living comfort on a total of 105 sqm (DIN). Of course, the apartment also includes a cellar room and a communal area, some of which is green. A motor vehicle parking space is available and can be purchased for 6000 Euros. Since September 2023, the apartment has had a new heating(gas) that can be converted to hydrogen.

The apartment is currently very well rented and is suitable for both capital investment and personal use.

If you are interested, we would be glad to send you a detailed exposé with additional photos, available also in Italian language.

We look forward to your inquiry.

Don't hesitate to call us.

## Ausstattung

Im Rahmen der üblichen Renovierungsmaßnahmen zur Werterhaltung des Gebäudes wurde eine neue Hauseingangstür vor kurzem eingesetzt, die Briefkastenanlage wurde erneuert, der komplette Flur-und Kellerbereich neu gestrichen sowie eine Etagen-Brennwertheizung im September 2023 für die Wohnung eingesetzt, die Wasserstoff aufrüstbar ist und eine Unabhängigkeit zu den momentan gesetzlichen Neuregelungen gewährleistet.

As part of the usual renovation measures to maintain the value of the building, a new front door was recently installed, the mailbox system was replaced, the entire hallway and basement area was repainted and a new floor heating was installed for the apartment in September 2023, which can be upgraded to hydrogen and is independent to the current new legal regulations.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Nähere Angaben zur derzeitigen Vermietung und zeitnahen Selbstnutzung erfolgen gerne im persönlichen Gespräch.

Further information about the current rental or personal use can be provided in a personal conversation.

## **Lage**

30 Autominuten von Frankfurt entfernt unmittelbar am Fusse des Spessart mit hervorragender Autobahnanbindung in alle Richtungen sowie öffentlicher Nah- und Fernverkehr.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstrasse in einem gewachsenen, exklusiven Wohngebiet von Großkrotzenburg, 5 Minuten Fussweg zum bekannten Badesee sowie zum Ortskern mit allen Einkaufsmöglichkeiten.

30 minutes by car from Frankfurt, right on the edge of the Spessart (local recreation) with excellent motorway connections in all directions as well as local and long-distance public transport.

The apartment is located on a quiet side street in a traditional structured, exclusive residential area of Großkrotzenburg, a 5-minute walk to the famous swimming lake and the town center with all the shops.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Blick aus dem Süden

# Exposé - Galerie



Hauseingangstür (neu 2024)



Flur mit Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum Spitzboden



Blick durch Panorama-Fenster

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Schlafzimmer mit En Suite Bad

# Exposé - Galerie



Blick ins En Suite Bad

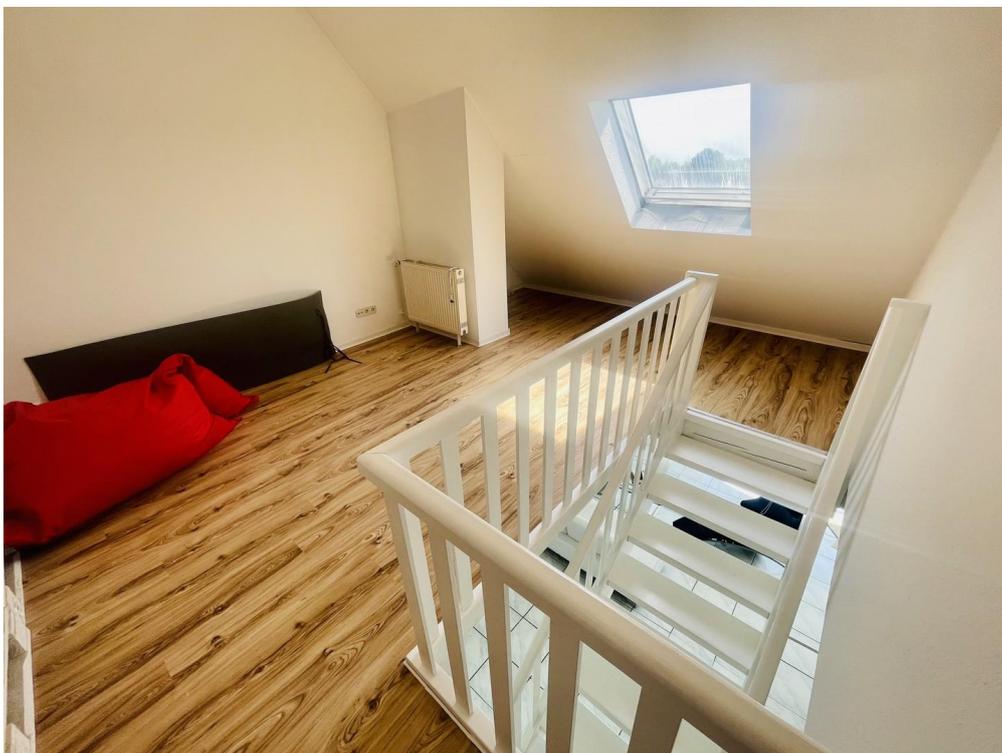


En Suite Bad

# Exposé - Galerie



Duschbad/Gästebad

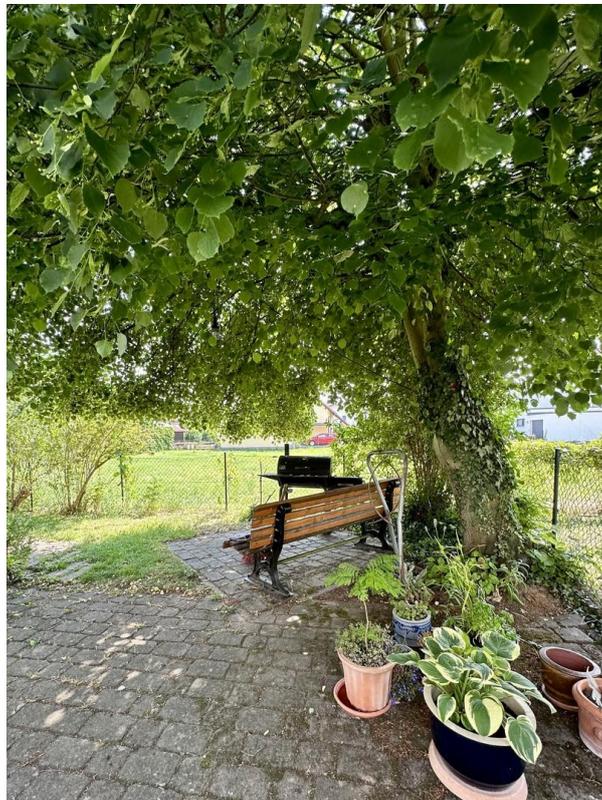


Galerie mit Aufgang Spitzbogen

# Exposé - Galerie



Blick zum Balkon



Gemeinschaftsbereich

