

# Exposé

## Wohnung in Dreieich

**Ruhig gelegene, sanierte 4 Zimmer Wohnung mit fantastischer Aussicht!**



Objekt-Nr. OM-295545

### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Sudetenring  
63303 Dreieich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig gelegene, sanierte 4 Zimmer Wohnung mit fantastischer Aussicht!

- gepflegtes Wohnhaus mit Lift,
- Bewohner: hauptsächlich Eigentümer,
- Wohnung liegt in der 9. und gleichzeitig obersten Etage,
- toller Schnitt mit insgesamt 3 vorhandenen Schlafzimmern,
- überdachter Balkon, Süd-Seite mit fantastischer Weitsicht,
- ein eigenes „Kellerabteil“ auf dem Dachboden vorhanden,
- vermietet an eine Familie seit dem 01.12.2020 - alle Zahlungen erfolgen ausnahmslos pünktlich und vollständig,
- Eigenbedarf ist nach Absprache möglich,

sonstiges:

Fahrradabstellmöglichkeit,

Trockenraum

Fahrradabstellmöglichkeit vor dem Haus

Folgende Maßnahmen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

2016 Balkonsanierung

2021 Strangsanierung

2024 Einbau neuer Brandschutztüren

Betrag der Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2022) = € 203.200.-

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 komplett inklusive, Bad, Böden und Wänden saniert.

## Ausstattung

Flur, Küche, Bad, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer und Balkon

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Sonstiges

Anfragen bitte per Mail. Danke.

## Lage

Dreieich-Sprendlingen:

schöne ruhige, grüne Wohnlage,

Post und Tankstelle ca. 2 – 3 min,

Autobahn A661 ca. 4 - 5 min,

Grundschule in der Nähe,

sämtliche Größmärkte ca. 6 – 8 min

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer1



Zimmer1

# Exposé - Galerie



Zimmer1



Zimmer2



Zimmer2

# Exposé - Galerie



Zimmer3



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht