

# Exposé

## Wohnung in Flörsheim am Main

**Bad 2024 kernsaniert! Hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung, Einbauküche & Balkon in Weilbach**



Objekt-Nr. OM-407497

### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Friedrich

Frankfurter Straße 25  
65439 Flörsheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	16.02.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	309 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und kürzlich saniertem Bad in zentraler Lage von Flörsheim-Weilbach – Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger!

Mit ihrer praktischen Größe von ca. 55 m<sup>2</sup> eignet sie sich optimal für Einzelpersonen oder Paare, die ein pflegeleichtes Zuhause suchen.

Der Zustand der Wohnung ist einer der größten Vorteile, da Sie in den kommenden Jahren keine größeren Investitionen tätigen müssen:

Das Badezimmer wurde 2024 komplett kernsaniert. In diesem Zuge wurde auch ein Großteil der Elektrik erneuert und ein neuer Sicherungskasten installiert.

Moderne Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (vor ca. 10 Jahren erneuert) sorgen für viel Licht.

Die voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Der Kühlschrank wurde vor ca. 4 Jahren neu angeschafft.

Die Wohnung wird insgesamt in einem sehr guten Zustand übergeben.

Details zur Wohnung:

Der großzügige, überdachte Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz Balkonmöbel.

Aufteilung: Die Wohnung ist praktisch geschnitten mit einem zentralen Flur, was eine sinnvolle Nutzung der ca. 55 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Stauraum: Neben einer praktischen Abstellnische im Flur steht ein abgetrennter Kellerraum zur Verfügung.

Hausverwaltung: Das Mehrfamilienhaus wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut, wodurch der Unterhaltsaufwand für Sie als Eigentümer gering ist. Es wurde in den letzten Jahren ein komfortabler Rücklagenpuffer gebildet, der die Planungssicherheit für künftige Instandhaltungen gewährleistet.

Interessant für Kapitalanleger: Bei einem Mieterwechsel verzeichnete die Wohnung in der Vergangenheit stets großes Interesse bei potenziellen Mietern.

Eigennutzung: Auch zur Eigennutzung ist es eine attraktive Wohnung, die wenig Aufwand verursacht. Die Wohnung ist für eine Einzelperson oder ein Paar gut geeignet.

Wichtiger Hinweis zur Übergabe:

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Die Übergabe kann ab Mitte Februar 2026 erfolgen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Flörsheim am Main bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Apotheken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, was schnelle Wege in die umliegenden Städte ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten eine hohe Lebensqualität.

Die zentrale Lage zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz macht sie zudem für Pendler zu einer optimalen Adresse.

Zudem hat Weilbach eine direkte Autobahnbindung, wodurch beim Fahrtweg wertvolle Minuten gespart werden können.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

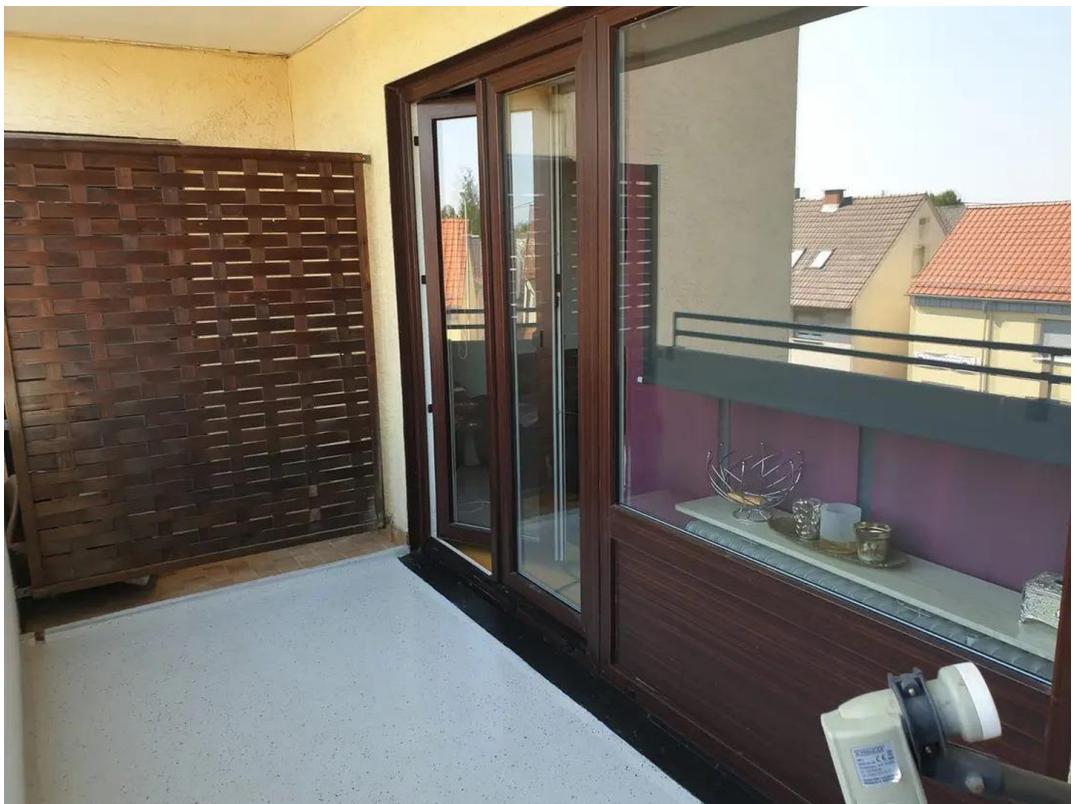
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur / Abstellnische



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss