

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Trebur

### Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse im Herzen des Rhein-Main-Gebiets



Objekt-Nr. OM-414617

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Duhnke

Albert-Schweitzer-Straße  
65468 Trebur  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	112,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	14,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügig geschnittene, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines 3-Parteien-Wohnhaus überzeugt mit offenem Wohnkonzept, hochwertiger Ausstattung und einer traumhaften 20m<sup>2</sup> Süd-Dachterrasse sowie kleinem Süd-Balkon für sonnige Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage im idyllischen Trebur-Astheim, mitten im grünen Herzen des Rhein-Main-Gebiets – ideal für alle, die naturnah leben und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Direkte Nähe zum Bürgerhaus, einem neu errichteten Spielplatz sowie einem 24h Tegut-To-Go und Weinprobierstand sind optimal für den Alltag und entspannte Abende.

Die Lage bietet einen perfekten Ausgleich zwischen Natur und Stadt: Rhein, zahlreiche Badeseen und ein beheiztes Freibad befinden sich in direkter Umgebung.

Ein echtes Highlight ist der offene Dachstuhl mit einer Deckenhöhe von bis zu 4m, der dem Wohnraum dank durchdachter Architektur ein einmaliges lichtdurchflutetes Raumgefühl verleiht.

### Ausstattung:

112 m<sup>2</sup> Wohnfläche (97m<sup>2</sup> nach Abzug von Dachschrägen) + 14 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Kellerraum)

38m<sup>2</sup> großzügige & offene Wohnküche (mit geringem Aufwand abtrennbar vom angrenzenden offenen Wohnraum)

25m<sup>2</sup> Wohn- oder Schlafzimmer

22m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon

13m<sup>2</sup> Tageslichtbad

4m<sup>2</sup> Zwischenflur

20 m<sup>2</sup> sonnige Dachterrasse (Süd-Ausrichtung)

(alle Flächenangaben abzüglich Dachschrägen)

Hochwertige Einbauküche mit offener Theke

Klimaanlagen in Wohnküche & Schlafzimmer

Zukunftssicher & Highspeed-ready: Glasfaseranschluss

Offener Dachstuhl mit bis zu 4m Raumhöhe

Geringe Nebenkosten (Hausgeld: 300€ mtl.)

Flur vor Haustür im Treppenhaus (5m<sup>2</sup>)

Kleiner Dachboden als zusätzliche Staufläche

Eigener Kellerraum (14 m<sup>2</sup>)

PKW Stellplatz

Lichtdurchflutet & großzügig geschnitten

Bezugsfrei ab 01.03.2026

Fotos wurden zur besseren Veranschaulichung zum Teil im Weitwinkelformat erstellt.

-----

Keine Makleranfragen!!!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage zwischen Natur und Metropole. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Nahversorger und Freizeitangebote.

In den Nachbarorten Bauschheim und Trebur befinden sich ein großer Globus Lebensmittelmarkt, Globus Baumarkt, Rewe, Penny und Aldi - alles innerhalb von 6min erreichbar.

Die Lage bietet einen perfekten Ausgleich zwischen Natur und Stadt:

Rhein, zahlreiche Badeseen & beheiztes Freibad in direkter Umgebung

Gute Anbindung in alle Richtungen:

Stadtzentren Mainz, Wiesbaden, Frankfurt & Darmstadt in 15-35km Entfernung und jeweils in nur 15-30 Minuten erreichbar.

Die Autobahnauffahrten Rüsselsheim-Mitte und Bischofsheim der A60 sind ebenfalls innerhalb von 8min erreichbar.

Sehr gutes Freizeitangebot & Naherholung!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnküche mit Essbereich



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Süsbalkon



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Waschmaschinenanschluß



# Exposé - Galerie



Wohn- oder Schlafzimmer



Wohn- oder Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Dachterasse



Dachterasse



# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche mit Theke



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Außenansicht südwest



Außenansicht nordwest



# Exposé - Galerie



Außenansicht süd



Außenansicht