

# Exposé

## Maisonette in Mühlheim am Main

**Sie suchen eine außergewöhnliche Wohnung in Mühlheim? Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**



Objekt-Nr. OM-419534

### Maisonette

Verkauf: **478.000 €**

63165 Mühlheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	160,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Mühlheim am Main bietet ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche und verteilt sich auf das

2. und 3. Obergeschoss eines 6-Familienhauses aus dem Baujahr 1973.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung und wurde in den Jahren 1995 bis 1998 grundsaniert und zur Maisonette-Wohnung ausgebaut.

Beim Betreten der Wohnung im 2. Stock empfängt Sie ein großzügiger Flur. Von hier aus gelangen Sie in die moderne Einbauküche, in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, in zwei helle Arbeits-, Kinder- bzw. Schlafzimmer, in ein modernes Badezimmer mit großer Dusche sowie in einen separaten Toilettenraum.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Ostbalkon. Die Balkontür lässt sich über die gesamte Balkonbreite aufklappen und vermittelt so ein großartiges Loggia-Raumgefühl. Hier erleben Sie Sonnenaufgänge mit Blick über die Altstadt mit ihrem charakteristischen Kirchturm.

Das Schlafzimmer ist nach Westen gelegen und hat einen etwas größeren Balkon, dessen Tür sich ebenfalls komplett öffnen lässt. Von hier haben Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne bis hin zur Skyline von Frankfurt und beobachten sehr schöne Sonnenuntergänge.

Das Arbeits- bzw. Kinderzimmer hat ebenfalls einen Zugang zu diesem nach Westen gelegenen Balkon.

Die Böden im 2. OG sind einheitlich hell gefliest, darüber hinaus sind der Flur, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich mit dekorativen Lackspanndecken ausgestattet. Die Türen der Küche und des Arbeitszimmers sind aus Sicherheits-Glas, alle anderen Türen und Zargen sind in Holzoptik weiß ummantelt.

Die Fenster und Balkontüren der Wohnung bestehen aus weißen Kunststoffrahmen mit Isolier-Doppelverglasung und verfügen über elektrisch betriebene und zeitlich programmierbare Rollläden, die im Sommer für ausreichend Schatten und im Winter für eine zusätzliche Wärmedämmung sorgen.

Über die innenliegende und leicht gewendelte Holzterasse gelangen Sie vom Flur des 2. OGs in das 3. OG, das nahezu vollständig offen gehalten ist und Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen bietet. Die flache Dachneigung und die großen Dachfenster mit Aufkeilrahmen und funktionalen Öffnungsmöglichkeiten (Kipp-, Schwingfunktion) sorgen für Höhe und Weite und vermitteln ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Von hier aus ist der Blick über die Dächer der Altstadt Mühlheims und die Sicht zur Skyline von Frankfurt wirklich atemberaubend!

Zurzeit finden Sie hier einen Gästebereich, einen großzügigen SPA-Bereich mit Sauna, Relaxzone und großer Eck-Badewanne, einen Toilettenraum und einen Abstellraum. Der Fußboden ist größtenteils mit geöltem Parkett ausgelegt, der Nassbereich ist gefliest.

Die Dachschrägen sind mit zeitlosen Holzpanelen vertäfelt, in die eine dimmbare LED-Ambiente-Beleuchtung integriert ist. Die Dachfenster des Gästebereichs verfügen zusätzlich über solarbetriebene Rollläden, die per Fernbedienung gesteuert werden können.

Zusammen mit der Wohnung erwerben Sie zwei Garagen mit je ca. 28 m<sup>2</sup> Fläche, die sich im angrenzenden geschlossenen Hinterhof befinden.

Der direkt hinter dem Wohnhaus gelegene Garten bietet Ihnen eine weitere Möglichkeit von der Hektik des Alltags abzuschalten. Er wird durch die WEG gepflegt und von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Anwesen mit insgesamt sechs Eigentumswohnungen ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft (WEG) mit derzeit vier Eigentümern.

Das Kellergeschoss mit u.a. Waschküche, Trockenraum und Fahrradkeller ist Gemeinschaftseigentum der WEG und wird von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2018 erneuert.

Weitere Fragen insbesondere die WEG betreffend (Miteigentumsanteile, Hausgeld, Stand der Rücklagen, etc.) beantworten wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin. Eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank ist Voraussetzung.

Auch noch wichtig für Sie: Wir verkaufen provisionsfrei!

## Lage

In Mühlheim am Main in einer ruhigen Anliegerstraße, alle Geschäfte, Apotheken, Ärzte, Kindergarten, Spielplätze und Schulen in der Nähe.

Mühlheim bietet eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main, mit direktem Zugang zu den Städten Frankfurt, Offenbach und Hanau.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

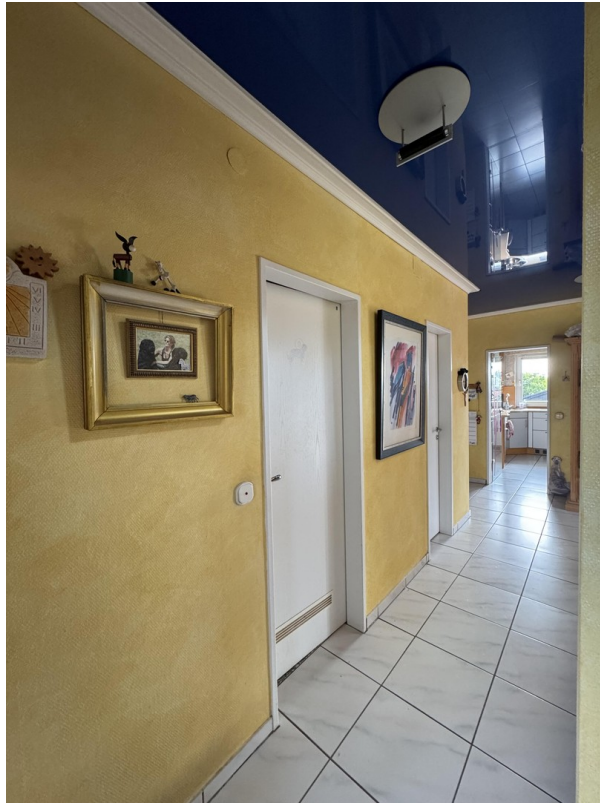
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur in Richtung Küche



Flur mit Treppe



# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich



Wohnzimmer/Süden

# Exposé - Galerie



Balkon nach Osten



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon nach Westen



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer mit Balkon



Treppenaufgang DG



# Exposé - Galerie



Spa- Bereich / Sauna



Gästebereich

# Exposé - Galerie



Toilettenraum DG



Toilettenraum DG



# Exposé - Galerie



Spa-Bereich/ Eckbadewanne



Garten

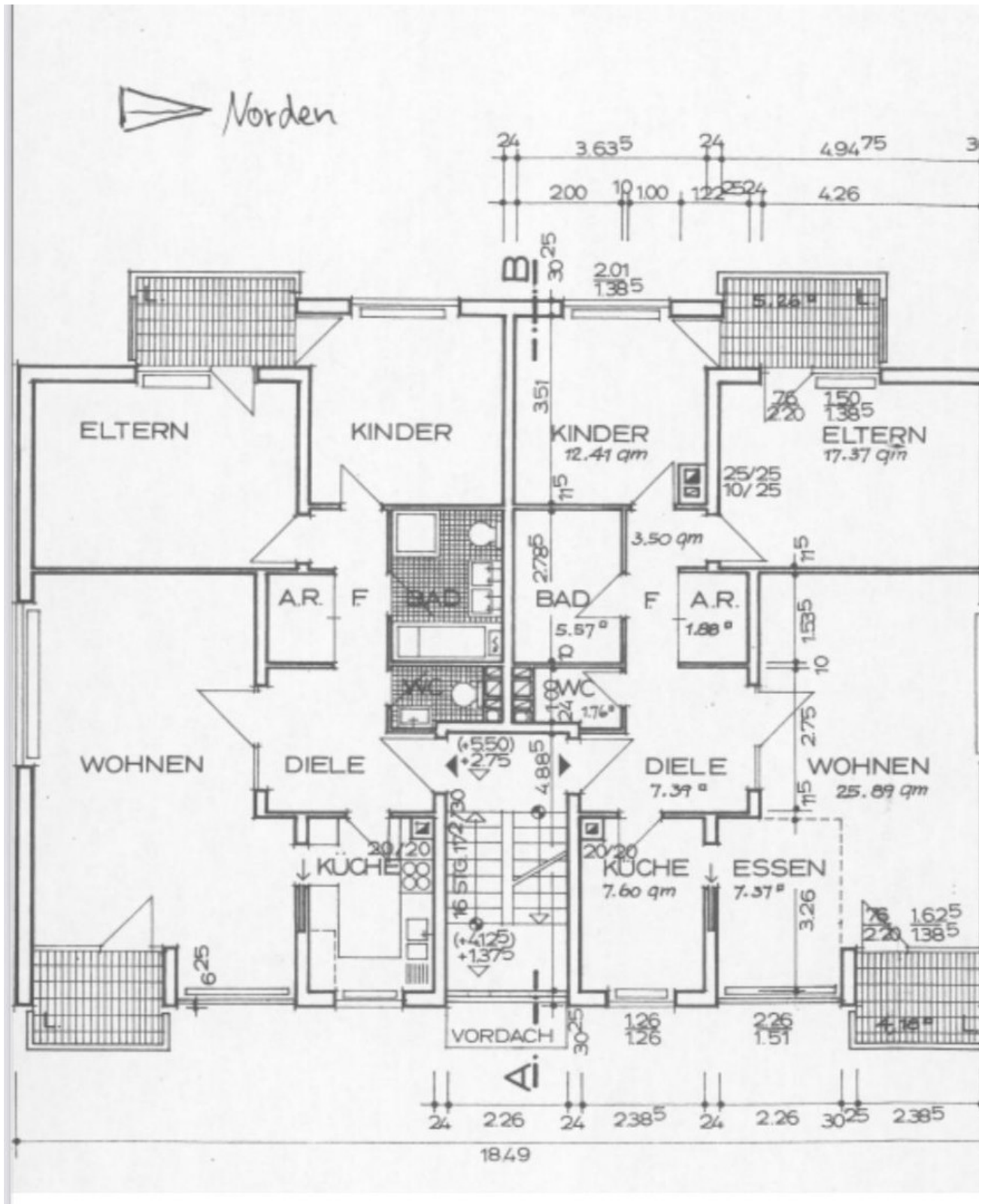


# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



2. OG, links