

# Exposé

## Maisonette in Groß-Gerau

### Penthouse Maisonette Wohnung mit riesiger Dachterrasse - Erstbezug nach energ. Komplettsanierung



Objekt-Nr. OM-419608

#### Maisonette

Vermietung: **1.725 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bertisch

64521 Groß-Gerau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.175 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 115 m<sup>2</sup> große Penthouse-Maisonettewohnung befindet sich in einem komplett sanierten Wohnhaus in Groß-Gerau und überzeugt durch moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine außerordentliche große Dachterrasse. Die Wohnung wird als Erstbezug nach energetischer Komplettsanierung angeboten und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit effizienter Haustechnik.

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Zwei Zimmer befinden sich im 1. OG und verfügen über maßgefertigte Einbauschränke unter den Dachschrägen, die zusätzliche Nutzfläche schaffen. Ein weiteres, großzügiges Zimmer liegt im Dachgeschoss und eignet sich ideal als Wohnzimmer, Büro oder Rückzugsort.

Die modern gestalteten Wohnbereiche sind durch hochwertige Designböden und großformatige Fliesen geprägt. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zur riesigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne und auf die Friedrich-Ebert Anlage.

Das Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet mit Badewanne, begehrter Dusche sowie Waschmaschinenanschluss. Ergänzend steht ein geräumiges separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes Treppenhaus mit zusätzlicher Abstellfläche sowie einem separaten Abstellraum, ideal z. B. für Garderobe oder Haushaltsgeräte. Darüber hinaus gehören zwei Kellerräume mit insgesamt ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Wohnung.

Moderne Haustechnik sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort:

Fußbodenheizung

Wärmepumpe

Elektrische Rollläden

Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung

Eine Garage oder ein Stellplatz im Hof kann optional angemietet werden.

Diese besondere Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine außergewöhnliche Dachterrasse zu schätzen wissen.

## Ausstattung

- 3 Zimmer:

-> 2 Zimmer im 1.OG mit zusätzlichem Stauraum durch maßgefertigte Einbauschränke unter den Dachschrägen

-> 1 großes Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss

- Designböden

- Küche mit Terrassenzugang

- Tageslichtbad mit Badewanne, begehrter Dusche und Waschmaschinenanschluss

- Gäste WC

- Großformatfliesen

- eigenes Treppenhaus mit Abstellfläche und Abstellraum für z.B. Garderobe

- viel zusätzliche Nutzfläche durch Einbauschränke

- und zwei Kellerräume (ca. 18qm Nutzfläche)

- riesige 57qm Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Durchlauferhitzer für Warmwasserbereitung
- Garage oder Stellplatz im Hof anmietbar
- Der Energiebedarfsausweis befindet sich derzeit noch in Erstellung; nach Abschluss der energetischen Sanierung wird das Gebäude voraussichtlich der Energieeffizienzklasse A-B zugeordnet.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse steht im gleichen Haus auch noch die Wohnung im Erdgeschoss zur Vermietung:

- 68qm Terrassenwohnung im Hochparterre
- mit eigenem eingezäuntem Garten (93qm)
- 2 Zimmer (einzeln o. als ein großer offener Raum nutzbar)
- Küche mit Vorratskammer
- Tageslichtbad
- Kellerraum
- Stellplatz im Hof separat anmietbar

Außerdem kann der am Haus befindliche Anbau als Büro/Office oder Praxis angemietet werden:

- 51qm im Hochparterre mit eigenem Garten (42qm)
- 3 Zimmer (flexibel nutzbar)
- Küchenanschlüsse vorhanden / Raum kann aber auch als Büro oder Praxiszimmer genutzt werden
- Duschbad

Bei Interesse oder Fragen melden Sie sich gerne

## Lage

Sehr zentral aber ruhig gelegen im Groß-Gerauer Stadtzentrum Nahe des Marktplatzes. In nur wenigen Gehminuten erreicht man alle Dinge des täglichen Lebens, Gastronomie sowie den öffentlichen Nahverkehr (Bus, S-Bahn, Fernverkehr). Die unmittelbar vor dem Gartentor befindliche Friedrich-Ebert-Anlage lädt zu Spaziergängen und kurzen Wegen in die Innenstadt ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang eigenes Treppenhaus



Treppenhaus mit Stellfläche



# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Flur



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Blick vom Dachgeschoss



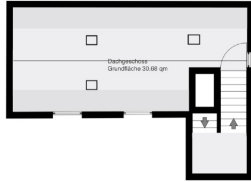
Dachterasse



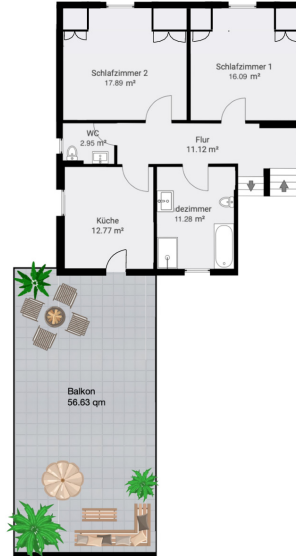
# Exposé - Grundrisse

Grundriss  
Maisonett-Wohnung mit Dachterasse

Dachgeschoss



Obergeschoss



Eingang / Hochparterre

