

Exposé

Terrassenwohnung in Groß-Gerau

**Moderne Hochparterre Terrassenwohnung mit eigenem
Garten – Erstbezug nach energet. Sanierung**



Objekt-Nr. OM-420215

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Bertisch

64521 Groß-Gerau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 68 m² große Wohnung im Hochparterre eines vollständig sanierten Wohnhauses in Groß-Gerau überzeugt durch moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und einen eigenen, eingezäunten Garten mit 93 m². Als Erstbezug nach energetischer Komplettsanierung bietet sie zeitgemäßen Wohnkomfort gepaart mit effizienter Haustechnik.

Die Wohnung verfügt über zwei miteinander verbundene Zimmer, eines davon mit direktem Zugang zum Garten. Die Wohnbereiche sind mit hochwertigen Designböden und großformatigen Fliesen gestaltet, die ein modernes, freundliches Ambiente schaffen.

Die Küche ist mit einer praktischen Speisekammer ausgestattet. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschzone sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige, ca. 93 m² große, eingezäunte Garten in sonniger Südausrichtung. Er ist sowohl direkt von der Wohnung aus als auch separat vom Hof über ein abschließbares Tor zugänglich. Die Fläche kann nach Rücksprache individuell gestaltet werden: Ob eigene Bepflanzung, Hochbeete oder die Anlage einer Terrasse – hier haben Mieter die Möglichkeit, ihre persönlichen Vorstellungen vom Wohnen im Grünen umzusetzen.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein abschließbarer Kellerraum mit ca. 15 m² Nutzfläche.

Moderne Haustechnik sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort:

Fußbodenheizung

Wärmepumpe

Elektrische Rollläden

Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung

Ein Stellplatz im Hof kann optional angemietet werden.

Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentral wohnen, moderne Ausstattung genießen und einen eigenen Garten nutzen möchten.

Ausstattung

- 2 miteinander verbundene Zimmer (Trennung mit Schiebetür denkbar)
- Küche mit Speisekammer
- Großes, helles Tageslichtbad mit Badewanne mit Duschzone und Waschmaschinenanschluss
- hochwertige Designböden
- Großformatfliesen im Bad
- abschließbarer Kellerraum (ca. 15 m² Nutzfläche)
- eingezäunter Garten (93m²)
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Durchlauferhitzer für Warmwasserbereitung
- Stellplatz im Hof anmietbar

- sehr zentral gelegen in der Groß-Gerauer Innenstadt

- 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:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Bei Interesse steht im gleichen Haus auch noch eine Maisonette Wohnung im 1. Obergeschoss zur Vermietung:

- 115 m² Penthouse-Maisonettewohnung
- riesige Dachterrasse mit 57 qm
- 3 Zimmer (davon ein großes im ausgebauten Dachgeschoss)
- Küche mit Terrassenzugang
- Tageslichtbad mit Wanne, begehbarer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste WC
- eigenes Treppenhaus mit Abstellfläche und Abstellraum für z.B. Garderobe
- viel zusätzliche Nutzfläche durch Einbauschränke
- zwei Kellerräume mit 18qm Nutzfläche
- Garage 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



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Speisekammer



Bad

Exposé - Galerie



Bad

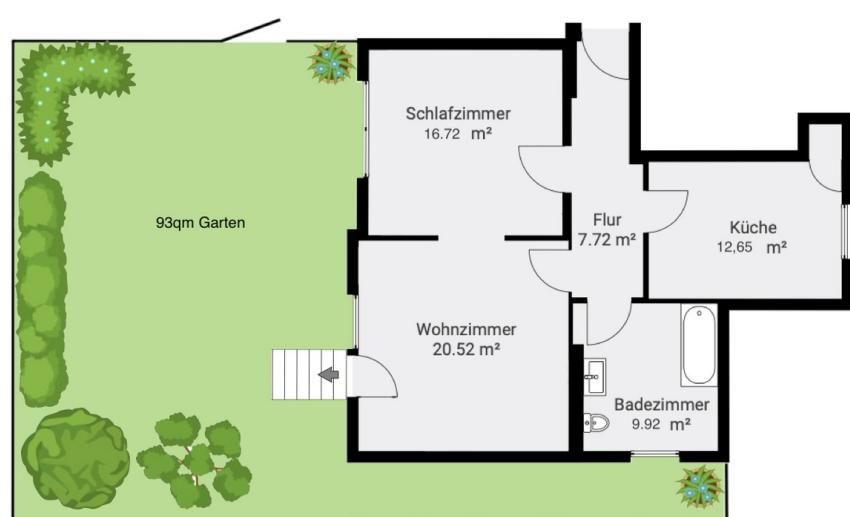


Außenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Exposé - Grundrisse

