

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Schriesheim

**Frisch sanierte Luxus in Top-Lage mit Dachterrasse,
Klimaanlage und TG-Stellplatz - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422942

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **453.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Köhler

69198 Schriesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	9,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	412 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, luxuriöse Ausstattung und die zentrale, dennoch ruhige Lage mitten in Schriesheim. Die Wohnung wurde hochwertig saniert und steht nun als Erstbezug nach Sanierung zum Verkauf bereit.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2.OG/Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnparteien, welches 1980 in massiver Bauweise errichtet wurde und sich in einem äußerst gepflegten Zustand befindet. Die Wohnungen werden überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, was zu einer harmonischen Hausgemeinschaft beiträgt.

Auf 98 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Dachterrasse, die ideale Voraussetzungen bietet, um den Sonnenuntergang in entspannter Atmosphäre zu genießen. Zudem hat man eine Aussicht auf die Hochebene und die Strahlenburg – das Wahrzeichen der Stadt. Zu den Räumlichkeiten gehört außerdem eine Abstellkammer in der Wohnung, ein separater Kellerraum (ca. 9 m²) und ein eigener Tiefgaragen-Stellplatz.

Das Haus wird durch eine zuverlässige Hausverwaltung betreut. Das monatliche Hausgeld beträgt 412€, davon 78 € Rücklagenbildung. Im Jahr 2015 wurde die Heizungsanlage erneuert und mit einer Solaranlage für Heizung und Warmwasser ergänzt. Zudem sollen im Frühling 2026 Balkone und Dachterrassen vollständig saniert werden – was den Wert des Objektes weiter steigern wird. Der Energieausweis ist vorhanden und die Immobilie ist in der Energieeffizienzklasse D eingestuft.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihren modernen skandinavischen Stil mit klaren Linien, hellen Oberflächen, schwarzen Akzenten und hochwertigen Materialien. So entsteht ein zeitloses Ambiente, das Wohnlichkeit und Eleganz harmonisch vereint.

Von August 2025 bis Januar 2026 wurde die gesamte Wohnung umfassend renoviert und präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand mit exklusiver Ausstattung.

Highlights im Überblick:

- Hochwertiger Parkettboden in Eiche-Landhausdiele
- Wände hochwertig glatt verputzt (Q4) und weiß gestrichen
- Vollständig erneuerte Elektrik inklusive Netzwerk-Meta-Verteilung und neuem Sicherungskasten
- Einbauspots in Bad, WC, Küche und Wohnzimmer sowie stilvolle LED-Ambiente-Beleuchtung
- Komplett erneuertes Bad mit Regenschauer-Dusche in Unterputz-Konstruktion und Waschtisch aus Massivholz
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separates Gäste-WC, ebenfalls neu ausgestattet
- Neue, zeitgemäße Heizkörper in allen Räumen
- Neue Türen und Zargen
- Neue Klimaanlage mit einem Außengerät und Innengeräten in Wohn- und Schlafzimmer

Die Wohnung wurde für den Verkauf stilvoll möbliert, um ein optimales Raumgefühl zu vermitteln. Die Einrichtung ist nicht Teil des Angebots. Auch die Küche dient lediglich als Beispiel – beim Einzug können Sie Ihre individuelle Traumküche realisieren.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Lage

Willkommen in Schriesheim - einer charmanten Stadt im Herzen des Rhein-Neckar-Gebiets mit idealer Infrastruktur, hoher Lebensqualität und malerischer Landschaft.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportvereine und medizinische Versorgung. Die Stadt bietet eine perfekte Mischung aus Natur und urbanem Komfort: Weinberge, Wälder und Spazierwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein, während die Nähe zu Heidelberg, Mannheim und Weinheim schnelle Wege in die größeren Städte ermöglicht. Schriesheim hat eine direkte Anbindung an die Autobahn A5, der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Separates WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse

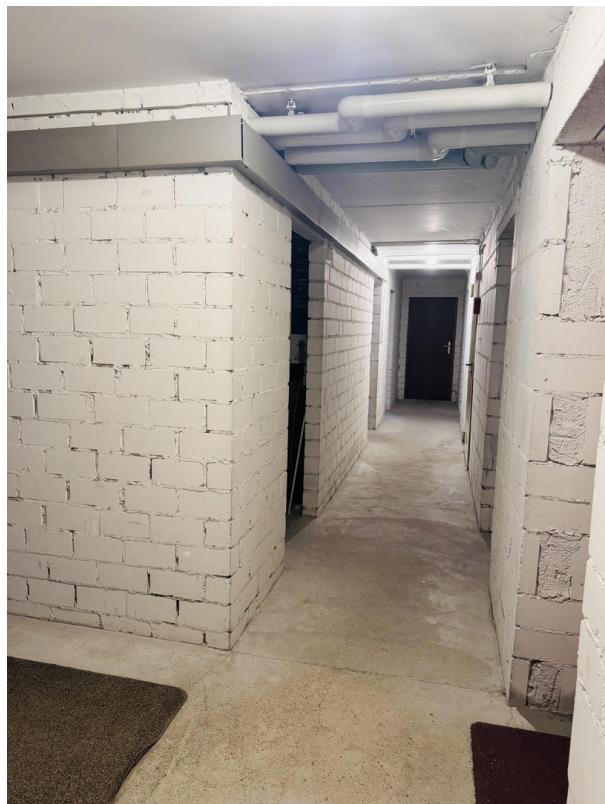


Dachterrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Keller

Exposé - Galerie



Tiefgaragen-Stellplatz



Hausansicht Außen

Exposé - Galerie



Hausansicht Außen

Exposé - Grundrisse

