

# Exposé

## Wohnung in Flörsheim

**Hochwertiger 2-ZKB-Wohnraum, 2 Balkone,  
Feldrandlage, Kamin**



Objekt-Nr. OM-425173

### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Geis

65439 Flörsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	275 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere hochwertig ausgestattete 2-Zimmer Wohnung besticht durch ihren großzügigen Schnitt und der ruhigen Feldrandlage in Flörsheim-Bad Weilbach. Die Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten 3-Parteienhaus, ausschließlich durch die Eigentümer bewohnt und bietet ein komfortables stilvolles Zuhause.

Der Wohnbereich gestaltet sich hell und luftig mit teilweise bodentiefen Fenstern, großformatigen Fliesen und Zugang über eine breite Schiebetür zum Balkon.

In der kalten Jahreszeit schafft ein Kamin eine angenehme, wohlige Atmosphäre.

Die Wohnung ist überall mit Fußbodenheizung ausgestattet, ebenso sind alle Rolläden elektrisch und mit Busch-Jäger Automatik-Schaltern ausgestattet.

Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Der Zugang erfolgt über ein stilvolles Glas-Schiebeelement.

Das Schlafzimmer ist mit einem vom Schreiner gefertigten großen Einbauschranks mit Schiebetüren ausgestattet, hier ist auch der Zugang zum 2.ten Balkon.

Die Modernisierung unserer Wohnung erfolgte im Jahr 2013, aktuell wurden vom Malerfachbetrieb alle Räume neu in weiß gestrichen.

Wir verkaufen diese schöne Wohnung wegen Nachwuchs.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Keller und optional ein KFZ-Außenstellplatz.

## Ausstattung

-Hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 72qm

-Kpl.modernisiert in 2013

-12/2025 vom Malerfachbetrieb in weiß gestrichen

-Ruhige Feldrandlage

-Kleine 3-Parteien-WEG

-2 Balkone

-Kamin

-großer Keller

-Einbauküche

-Fußbodenheizung

-elektrische, zeitgesteuerte Rolläden

-energieeffiziente Heizung aus 2015

-hochwertige Busch-Jäger Schalter

-Außenstellplatz ( optional )

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Kamin

**Lage**

Angenehm ruhige Feldrandlage und trotzdem hervorragende Infrastruktur

Flörsheim am Main bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie

Ärzte und Apotheken, alle Schulformen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, die zentrale Lage bietet schnelle Wege nach Frankfurt, Mainz, Wiesbaden und dem Airport über A 66/A3.

Zahlreiche Naherholungsgebiete, Grünflächen, das Tor zum Rheingau in direkter Nachbarschaft laden zu Freizeit- und Sportaktivitäten im Freien ein und bieten eine hohe

Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Duschbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Blick v. der Küche in den Flur

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Einbauschränk im Schlafzimmer



Glas-Schiebetür zur Küche



# Exposé - Galerie



Allee zur Wohnung



Zugang Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bodentiefe Fenster Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Balkonzugang vom Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon 1



Blick in den Flur vom Wozi.

# Exposé - Galerie



Busch-Jäger Schalter