

Exposé

Penthouse in Groß-Umstadt

Außergewöhnliche Penthousewohnung mit Wintergarten & großer Dachterrasse im Herzen von Groß-Umstadt



Objekt-Nr. OM-435437

Penthouse

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Maik Perez

64823 Groß-Umstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	220,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	400,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	9.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler und dennoch absolut ruhiger Lage von Groß-Umstadt befindet sich diese außergewöhnlich großzügige Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes. Die Immobilie vereint urbanes Wohnen mit einer überraschend grünen und privaten Atmosphäre – ein Ort, an dem man mitten in der Stadt lebt und dennoch Ruhe, Weitblick und viel Freiraum genießen kann.

Die Wohnung bietet rund 220 m² Wohnfläche, verteilt auf 7 Zimmer, ergänzt durch einen beheizten Wintergarten sowie eine beeindruckende Dachterrassenfläche von insgesamt rund 186 m². Durch die erhöhte Lage im Gebäude ist die Wohnung ausgesprochen ruhig, während sich gleichzeitig alle Vorteile der Innenstadt von Groß-Umstadt in unmittelbarer Nähe befinden.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich große Dachterrasse mit Blick in die umliegenden Weinberge. Zahlreiche Pflanzbereiche und eine vorhandene Bewässerungsmöglichkeit schaffen eine grüne, fast parkähnliche Atmosphäre. Hier entsteht ein privater Außenbereich, der in dieser Größe und Lage selten zu finden ist.

Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Vollholzküche ist mit Markengeräten von Miele ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Die Raumstruktur mit mehreren ähnlich großen Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für eine große Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen oder gemeinschaftliche Wohnformen. Zwei Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen den funktionalen Grundriss.

Ein Aufzug führt bis in das Geschoss der Wohnung und ermöglicht einen komfortablen Zugang. Die Wohnung ist weitgehend barrierearm gestaltet und bietet durch die großzügigen Flächen sehr viel Bewegungsfreiheit.

Highlights der Wohnung

- ca. 220 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer mit flexibler Nutzung
- beheizter Wintergarten
- ca. 186 m² Dachterrassenfläche mit Blick ins Grüne
- ruhige Lage trotz unmittelbarer Nähe zur Innenstadt
- hochwertige Vollholzküche mit Miele-Geräten
- 2 Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Aufzug im Gebäude
- großzügige, offene Raumstruktur
- sehr gute Lichtverhältnisse

Die Wohnung eignet sich sowohl für anspruchsvolles Wohnen mit viel Platz als auch für besondere Wohnkonzepte, bei denen Gemeinschaft und großzügige Flächen eine wichtige Rolle spielen.

Wohnfläche: ca. 220 m²

Dachterrasse: ca. 186 m²

Zimmer: 7

Nebenkosten: derzeit ca. 400 € monatlich

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung mit vielen individuellen Details.

Das Herzstück der Wohnung bildet die maßgefertigte Vollholzküche eines Möbelbauers, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten ausgestattet und bietet großzügige Arbeitsflächen sowie viel Stauraum. Die Kombination aus Massivholz und moderner Technik schafft eine besonders warme und zugleich hochwertige Wohnatmosphäre.

Im Schlafzimmer sorgen maßgefertigte Einbauschränke für optimal genutzten Stauraum und eine klare, ruhige Raumwirkung. Die individuell angefertigten Schränke fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die eine grüne Oase über den Dächern der Stadt bietet. Die Bepflanzung sorgt für eine angenehme, private Atmosphäre und schafft einen außergewöhnlichen Außenbereich mitten in der Kernstadt. Eine automatische Bewässerungsanlage erleichtert die Pflege der Pflanzen und sorgt dafür, dass die Terrasse dauerhaft grün und gepflegt bleibt.

Die Wohnung verbindet damit die Vorteile eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung: Man genießt eine großzügige Wohnsituation mit Außenbereich und viel Privatsphäre, ohne die typischen Verpflichtungen eines Hauses übernehmen zu müssen. Winterdienst, Straßenreinigung und weitere gemeinschaftliche Aufgaben werden organisiert und sind bereits über die Nebenkosten geregelt.

So entsteht eine seltene Kombination aus zentraler Lage, grüner Rückzugsmöglichkeit und komfortablem Wohnen ohne zusätzlichen Aufwand – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit möglichst wenig organisatorischem Aufwand verbinden möchten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Leben im Herzen der Weininsel Groß-Umstadt

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in der historischen Wein- und Kulturstadt Groß-Umstadt, einer der beliebtesten Wohnlagen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die charmante Kleinstadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet damit sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideale Voraussetzungen.

Groß-Umstadt ist weithin bekannt als „Odenwälder Weininsel“ und zeichnet sich durch eine lebendige Altstadt, zahlreiche Weinlokale, Restaurants und Cafés sowie eine ausgeprägte Gastronomieszene aus. Besonders rund um den historischen Marktplatz laden gemütliche Straußwirtschaften, Vinotheken und Restaurants zum Verweilen ein. Die umliegenden Weinberge prägen nicht nur das Landschaftsbild, sondern sorgen auch für eine besondere Atmosphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Trotz der idyllischen Umgebung verfügt Groß-Umstadt über eine sehr gute städtische Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich direkt vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleister sind schnell erreichbar. Auch das Bildungsangebot ist hervorragend. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen wie Gymnasium und Gesamtschule sind alle Schulformen in der Stadt vorhanden.

Für Pendler bietet Groß-Umstadt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über den örtlichen Bahnhof mit Anschluss an die Odenwaldbahn bestehen direkte Verbindungen unter anderem nach Darmstadt und Frankfurt. Auch mit dem Auto sind wichtige Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar: Darmstadt, Aschaffenburg und der Rhein-Main-Raum sind über gut ausgebaute Straßenverbindungen bequem zu erreichen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, historischer Atmosphäre, lebendiger Gastronomie, naturnaher Umgebung und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Metropolregion Rhein-Main macht Groß-Umstadt zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Staubsauger

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Bad 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Büro



Hobbyraum

Exposé - Galerie



HWR



Beässerung

Exposé - Galerie



Bewässerung



Eingangsbereich



Vom Fahrstuhl --> Eingangstür

Exposé - Grundrisse



Grundriss