

Exposé

Wohnung in Gross-Umstadt

Lichtdurchfl. 3,5-Architekten-WG Süd-Balkon Wintergarten+Erker B



Objekt-Nr. OM-463372

Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

64823 Gross-Umstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	89,57 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,37 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3,5 Zimmer-Trapez-Architektenwohnung mit Süd-Wintergarten, Balkon, Erker, hochwertiger Ausstattung begeistert durch das organische Wohnen im Grünen und exklusive Ausstattung mit Glasfronten und Lichtarchitektur in der Kernstadt.

Diese außergewöhnliche 89,57 m² Eigentumswohnung verbindet offene Architektur, organisches Wohnen und hochwertige Materialien zu einem seltenen Wohnkonzept mit hoher Aufenthaltsqualität und vermittelt ein seltenes Wohngefühl aus Licht, Offenheit, Naturbezug und architektonischer Individualität.

Sie überzeugt durch einen individuellen trapezförmigen Grundriss, großzügige Fensterflächen und Licht aus mehreren Himmelsrichtungen. Der unverbaubare Blick ins Grüne / Garten- und Baumbestand schafft eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Wintergarten sowie zum Balkon und Ost-Erker. Der hochwertig verglaste Wintergarten mit Schiebetür zum Balkon und lange Fenster-Tür zur Küche verfügen über lange Glasfronten, elektrische Rollläden und fließende Übergänge zwischen Innenraum und Natur.

Die Küche mit Holzfronten ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und direkt mit Balkon mit einer Fenstertür und Wintergarten - Schiebetür- verbunden.

Besondere architektonische Akzente setzen:

- verglaster dreieckiger Erker, bodentiefe Fenster mit Trapez-Grundriss
- offene Lichtführung, mehrseitige Belichtung, außergewöhnliche Raumwirkung.

Premium Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig bis 30.03.2036
- Energieklasse B / 53,2 kWh (m².a)
- Qualitätsanstrichputz, keine Tapeten
- Granitböden im Wohnbereich, Flur und Küche, AZ
- Echtholzparkett Ahorn im Schlafzimmer
- hochwertiges Tageslicht-Bad mit Eckbadewanne, Bidet, Granitdetails, Objekte Ideal Standard, Armaturen Hansgrohe, Edelstahl-Lampen,

Facettenspiegel, Rauputz, Alu-Duschwand, Einbauregal gefliest mit Glasablagen, Sternhimmel-Spots, Handtuchheizkörper

- separates Gäste-WC mit Granitdetails+ Facettenspiegel+ Facettenrückspiegel, V&B Objekte, Hansgrohe Armatur
- große Fensterflächen mit hoher Lichtdurchlässigkeit
- Hochwertige Türe Fa. Prüm, Eingangstür mit Dichtungen und Spion
- Haus-Sprechanlage
- moderne Gas-Brennwerttechnik 2012
- Unterputzbilderschienen für die flexible Wandgestaltung in j-m Raum
- Strom-Ausschalter im Schlafzimmer
- Einbauküche mit Holzfronten

- Schiebetür-Spiegelschrank mit Alu
- Einbaukleiderschrank Hülsta
- Granittreppenhaus mit langen Fenstern, Edelstahl Gelender und Holzhandlauf
- Der Waschmaschinen-Anschluss befindet sich im dazugehörigen Keller/Waschküche.

Die Ausrichtung der Wohnung sorgt für ein ausgewogenes Wohnklima:

- Süd-Ausrichtung von Wintergarten und Balkon,
- Ost-Licht im Schlafzimmer und Erker
- Nordwest-Ausrichtung des Arbeitszimmers,
- Geschützter Balkon mit Edelstahl-Handlauf, Edelstahleinlagen, Granitfliesen, Edelstahl-Lampe, Stromanschluss,

- Bauteiligen Sanierungen wurden regelmäßig durchgeführt.

Im Haus im Dachgeschoss ist eine weitere 3,5 Wohnung (zwei unterste Bilder) mit einer Panorama-Gaube, Sonnenlicht aus allen Richtungen, Außergewöhnlichem Trapez-Grundriss, großen Süd-Balkon, premium Ausstattung, offener Bauweise mit Spitzboden 34m² und einem Keller zum Verkauf zum Preis von 398.900 Euro - frei zum 1.1.2027- die Ausschreibung läuft über die Kleianzeigen - Immobilien.

Im Haus ist noch eine weitere 3,5 Wohnung im Dachgeschoss mit einer Panoramagaube, großen Balkon, offener Bauweise mit Trapez Grundriss, premium Ausstattung, mit Spitzboden 34m² und einem Keller zum Preis von 398.900,- Euro zum Verkauf- die zwei unterste Bilder.

Die Ausschreibung läuft über die Kleianzeigen - Immobilien.

Ausstattung

Die o. g. premium Ausstattung und die bauteiligen Modernisierungen / Instandhaltung wurden regelmäßig durchgeführt:

- 2026 / Unterputzarmatur - Bad
- 2024/Okttober: Heizungspumpe-HE BG UPM2 15-40 G1Z -130 GRUNDFOS + Entlüfter
- 2020: Installation Alu - Rollladen 2,20 m x 2,0 m

2019:

- Wintergarten - Flachdach fachgerecht saniert und abgedichtet (Estrich-Abdichtung und Entwässerung des Balkons)
- Neuabdichtung Dach-Küchen-Fenster und Erneuerung der Lüftungskamine

2012/Okttober:

- Gas-Brennwerttechnik (Baujahr 2012) THISION S 25.1 E-GAS BJ 2012 ELCO
- Dach und Kamin Sanierung
- 1999: Ausführung des Treppenhauses in Granit und Edelstahl

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Anspruch an Wohnqualität als auch für Kapitalanleger.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit, eine architektonisch besondere und lichtdurchflutete Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und sehr guter Wohnqualität zu erwerben.

Die Wohnung bietet eine Kombination aus solider Bausubstanz, durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und einer von Standardlösungen abweichenden Grundrissgestaltung und hervorragender Belichtung.

Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als sehr attraktive Kapitalanlage geeignet.

Provisionsfrei, frei nach Vereinbarung und Absprache ab 2027.

Keine Makler bitte

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage in der Kernstadt von Groß-Umstadt. Besonders hervorzuheben ist die unverbaute, grüne Umgebung mit altem Baumbestand, die ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität bietet.

Fußläufig sind die Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, Infrastruktur und Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Region schnell erreichbar.

Sie ist sehr gut an die Einrichtungen der gesamten Stadt - Infrastruktur eingebunden und fußläufig entfernt von:

- Rewe, Rossmann, anderer Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen, inkl. Gymnasium und Altstadt
- Bus-/Bahnhof, Sportstudios, Ärzte und das Krankenhaus sind in der Nähe vorhanden.
- Die Wiesen, Spielplatz und die Weinberge erreichen Sie ebenso zu Fuß.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



OG-Wohnen



OG-Wintergarten

Exposé - Galerie



OG-Balkon



OG-Küche

Exposé - Galerie



OG-Wohnflur

Exposé - Galerie



OG-Bad



OG-WC



OG-Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Süd-Haus-Fassade



+ zus. DG-3,5 Z. Preis 398.900

Exposé - Galerie



DG-WG-3,5 Z. Spitzboden, Keller