

Exposé

Wohnung in Gelnhausen

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in super Lage mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-295023

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

63571 Gelnhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	280 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung in direkter Waldrandlage mit Balkon und Fernblick.

Eine Besonderheit ist, dass es einen riesigen Balkon (circa 25qm) und zusätzlich 2 Grünstreifen (circa 12qm) gibt, welche per Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung der Wohnung zugeordnet sind. Zusätzlich gibt es natürlich einen Gemeinschaftsgarten mit Zugang zum Waldweg.

Die Eigentumswohnung verfügt über einen nach Süden ausgerichteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon. Unter dem Balkon befindet sich das Carport mit 2 hintereinander liegenden zugeordneten Stellplätzen. Von dort kann man durch eine separate Tür trockenen Fußes in den Keller bzw. ins Treppenhaus gelangen. Im Keller befindet sich ein privater Abstellraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradraum und der Heizungsraum.

In den letzten Jahren fanden diverse Modernisierungsmaßnahmen statt:

- Luft-Luft-Wärmepumpe (Klima im Sommer + Zusatzheizung im Winter)
- Komplette neue Küche (Boden + Wände + elek. Rollläden) und neue Einbauküche (kann nach Absprache übernommen werden)
- Bodendämmung, Parkett, elek. Rollläden im Wohnzimmer
- Neue Gas-Brennwert Zentralheizung
- Komplette neues Bad
- u.V.m.

Durch die Hanglage und das Carport unter dem Balkon fühlt es sich nicht nach Erdgeschoss an, da man aus dem Wohnzimmer und vom Balkon in Richtung Tal blicken kann. Trotzdem wohnt niemand unter der Wohnung. Da es kaum „Berührungspunkte“ zu den Wohnungen der Nachbarn gibt, vermittelt diese Wohnung eher den Eindruck eines „Hauses im Haus“.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 280,00 € und es sind Rücklagen für Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten vorhanden. Das Hausgeld soll im kommenden Wirtschaftsjahr erhöht werden, um die Rücklagen zu vergrößern und ggf. anstehende Modernisierungen daraus bezahlen zu können (Abstimmung erfolgt in der Eigentümerversammlung 2024). Bisher wurden alle Entscheidungen einstimmig getroffen, insofern ist es wirklich eine gute Gemeinschaft.

Ausstattung

In den letzten Jahren fanden diverse Modernisierungsmaßnahmen statt:

- Neue Sicherheits-Wohnungseingangstür
- Eigene SAT-Schüssel zum kostenlosen TV-Empfang
- Luft-Luft-Wärmepumpe (Klima im Sommer + Zusatzheizung im Winter) im Wohnbereich
- Komplette neue Küche (Boden + Wände + elek. Rollläden) und neue Einbauküche (kann nach Absprache übernommen werden)
- Bodendämmung, Parkett, elek. Rollläden im Wohnzimmer
- Neue Gas-Brennwert Zentralheizung
- Komplette neues Bad
- Neue Böden im Flur und den Schlaf- und Arbeitszimmern

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich direkt in Gelnhausen, in wunderschöner Hanglage mit Aussicht auf das Kinzigtal. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB51 über den Bahnhof Gelnhausen Haitz/Höchst oder durch den RegionalExpress über den knapp 3km entfernten Bahnhof in Gelnhausen gut erreichbar. So ist man in weniger als 30 Minuten Fahrtzeit in Frankfurt und in circa 45 Minuten in Fulda.

In näherer Umgebung finden Sie mehrere Bäckereien, zwei Restaurants und einen Supermarkt. Auch zwei Fitnessstudios, Blumenläden, ein Modegeschäft, ein Physiotherapeut und eine Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen. Ebenfalls in der Nähe finden Sie ein Einkaufszentrum, mehrere Schulen und Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen. Dazu zählen ein Freibad, Hallenbad, Sportplätze, Tennisplätze, Minigolf u.V.m.. Einige Museen, eine Grün- und Parkanlage, Spielplätze und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie ebenfalls im Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer

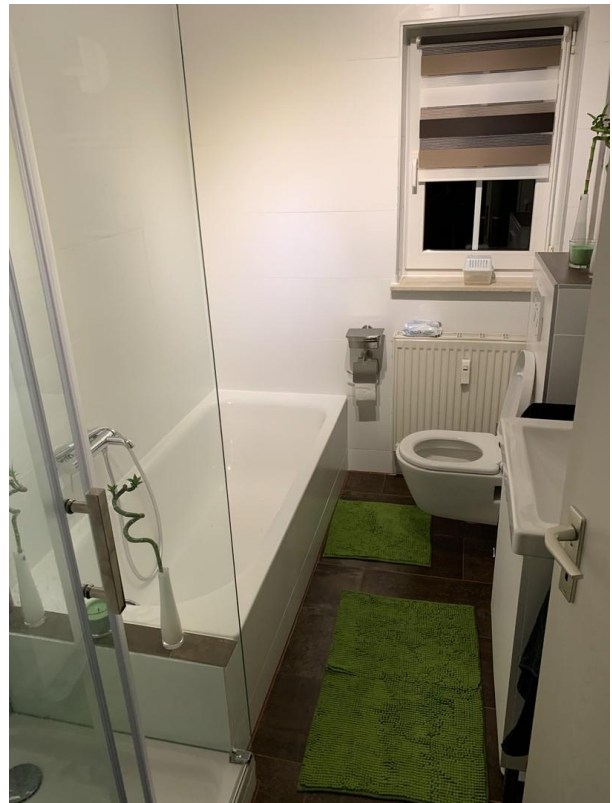
Exposé - Galerie



Küche

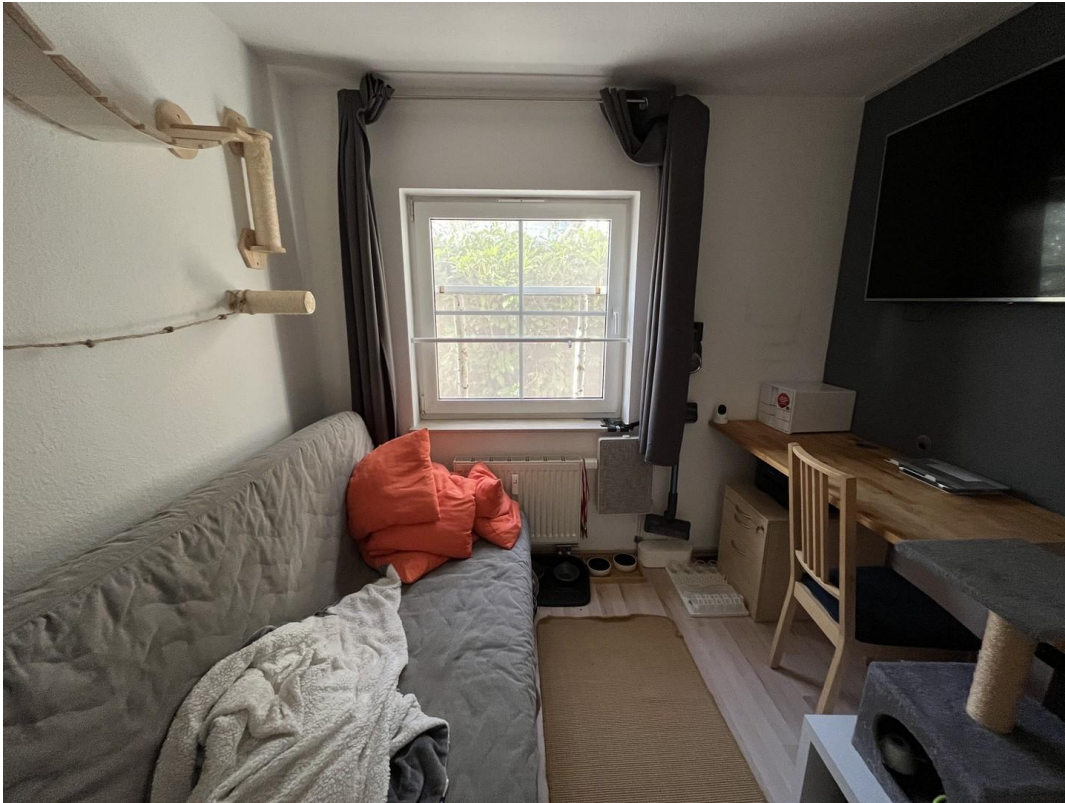


Schlafzimmer



Bad

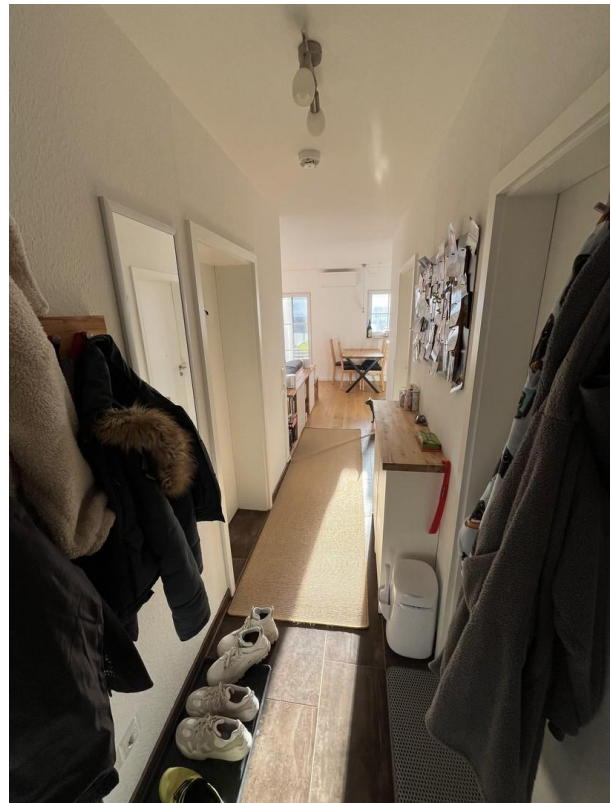
Exposé - Galerie



Arbeits- oder Schlafzimmer



Flur in Richtung Eingangstür



Flur in Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon (Schrank + Klima)

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon

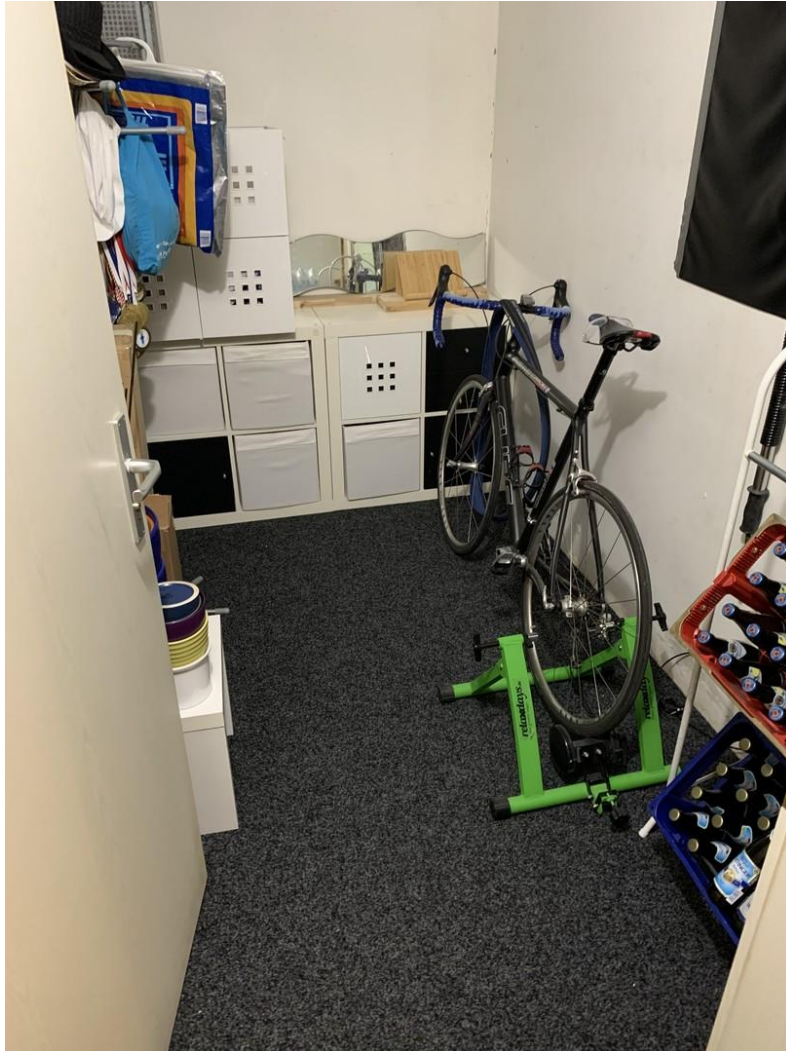


Eigener Grünstreifen



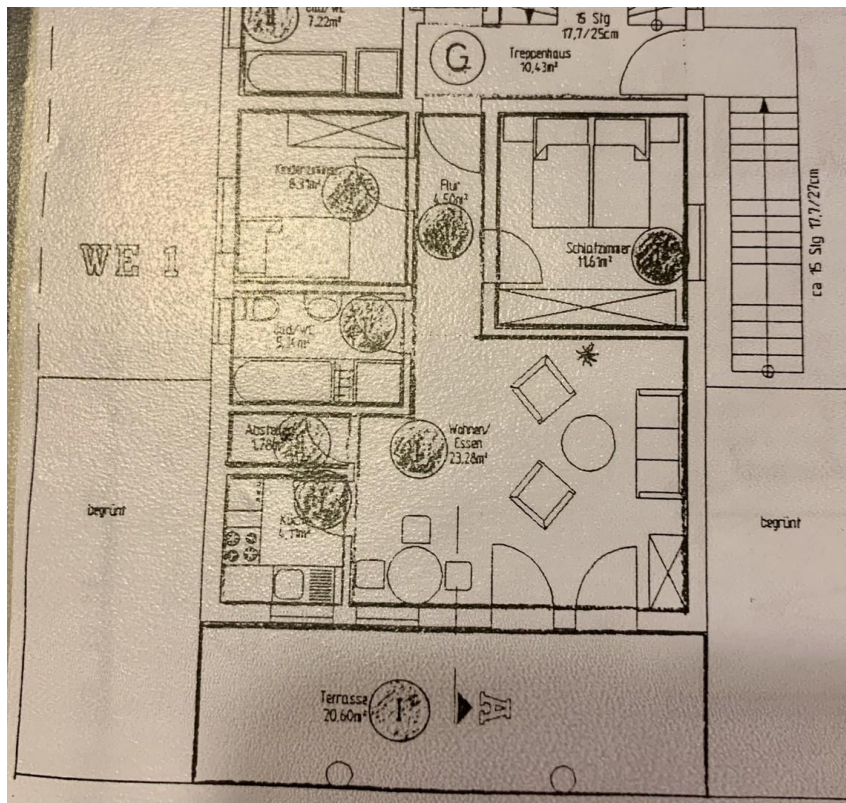
Eigener Grünstreifen

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss