

Traumhaftes Penthouse mit privater Dachterrasse und Fahrstuhl direkt in die Wohnung

Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer

Auf einen Blick

Kaufpreis	580.000 €
Wohnfläche	ca. 143 m ² (Wohnfläche inkl. Dachterrasse)
Zimmer	4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Hauptschlafzimmer, 2 Zimmer als Kinderzimmer oder Homeoffice), 2 Bäder
Baujahr	2012
Lage	65462 Ginsheim-Gustavsburg
Stellplatz	1 Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
Hausgeld	ca. 605 €/Monat (inkl. Instandhaltungsrücklage)
Bezug	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung

Über der Stadt und doch mittendrin: Dieses großzügige Penthouse in Ginsheim-Gustavsburg wurde 2012 erbaut und befindet sich seit dem Bezug in Familienbesitz – mit spürbarer Sorgfalt von Anfang an gepflegt.

Der Aufzug bringt Sie direkt in Ihre Wohnung – ganz bequem auch vom eigenen Tiefgaragenstellplatz aus, ohne Umweg über ein Treppenhaus. Wer lieber zu Fuß geht, nutzt das Treppenhaus: Eine eigene kleine Zwischenetage mit Platz für eine Garderobe empfängt Sie, bevor es die letzten Stufen hinauf in die Wohnung geht. Dahinter öffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche auf rund 34 m², der über große Schiebe- und Flügeltüren nahtlos in die weitläufige Dachterrasse übergeht. Hier lässt es sich morgens beim Kaffee und abends beim Sonnenuntergang gleichermaßen gut aushalten.

Das großzügige Hauptschlafzimmer verwöhnt mit eigener Ankleide und einem eigenen Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie direktem Zugang zur Dachterrasse – ein privater Rückzugsort im Rückzugsort. Über den zentralen Flur erreichen Sie zwei weitere helle, freundliche Zimmer – ob als Kinderzimmer mit Platz für Bett, Schreibtisch und Spielbereich oder als Homeoffice für konzentriertes Arbeiten in den eigenen vier Wänden, beide Räume sind flexibel nutzbar und dank der ruhigen Lage im Dachgeschoss angenehm ungestört. Ein großzügiges zweites Bad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Einbauschränk rundet den durchdachten Grundriss ab. Eine große Abstellkammer sorgt außerdem für reichlich zusätzlichen Stauraum, der im Alltag selten zu viel ist.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz – im Kaufpreis bereits enthalten.

Ausstattung

- Aufzug mit Direktzugang in die Wohnung – bequem auch vom eigenen Tiefgaragenstellplatz erreichbar
- Zusätzlich Treppenhauseingang mit eigener kleiner Zwischenetage (Garderobe)
- Großzügige Dachterrasse mit Zugang aus Wohnbereich und Hauptschlafzimmer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Einbaudeckenstrahler in der gesamten Wohnung
- CAT-Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- Hochwertige Einbauküche
- Zwei Bäder (eines davon en suite im Hauptschlafzimmer)
- Separate Ankleide im Hauptschlafzimmer
- Große Abstellkammer
- Solaranlage zur Warmwasserunterstützung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Haus

Lage

Ginsheim-Gustavsburg liegt malerisch am Altrhein und gilt mit seinen Rheinauen und vorgelagerten Inseln als beliebter Wohn- und Naherholungsort im Rhein-Main-Gebiet. Vor der Haustür warten Spazier- und Radwege entlang des Rheins sowie die naturbelassene Nonnenaue – ideal für alle, die Natur und dennoch kurze Wege schätzen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an Autobahn, Bus und Bahn macht das gesamte Rhein-Main-Gebiet – inklusive Mainz, Wiesbaden und Frankfurt – bequem erreichbar. Wer aktiv sein möchte, findet ein vielfältiges Vereinsleben und Fitnessangebote vor Ort, und auch kulinarisch ist der alte wie neue Ortskern von Ginsheim gut aufgestellt.

Gut zu wissen

- Miteigentumsanteil: 99.030/1.000.000
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Wärmeerzeugung über Erdgas (unterstützt durch Solarthermie)
- Hausgeld ca. 605 €/Monat, darin enthalten die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sowie eine Vorauszahlung auf die Heizkosten – eine jährliche Heizkostenabrechnung kommt zwar noch dazu, der Großteil ist über die Vorauszahlung aber bereits abgedeckt
- Im Hausgeld ebenfalls enthalten: wöchentliche Hausreinigung sowie Hausmeisterservice inkl. Winterdienst
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 96,2 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C, Baujahr lt. Energieausweis 2012, wesentlicher Energieträger Erdgas
- Verkauf erfolgt privat durch die Eigentümerfamilie – keine Käuferprovision

Kontakt

Interesse geweckt? Für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Maik Süßmuth • Mobil: 0176 24478719 • E-Mail: maik.suessmuth@arcor.de

Impressionen: Original & Einrichtungsvorschlag

Damit Sie sich das Wohngefühl noch besser vorstellen können, zeigen wir Ihnen zu den wichtigsten Räumen jeweils den aktuellen Zustand sowie einen möblierten Einrichtungsvorschlag (Mock-up). Die gezeigte Möblierung ist ein gestalterischer Vorschlag und nicht Teil des Kaufobjekts. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Unterlagen des Eigentümers und ohne Gewähr; Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Grundriss



Illustrative Darstellung, ohne Maßstab

Wohn-/Essbereich mit offener Küche



Original



Möbliert (Mock-up)

Küche



Original



Möbliert (Mock-up)

Dachterrasse



Original



Möbliert (Mock-up)

Hauptschlafzimmer



Original



Möbliert (Mock-up)

Ankleide (begehbarer Kleiderschrank)



Original



Möbliert (Mock-up)

Bad en suite (Hauptschlafzimmer)



Zweites Bad



Original



Möbliert (Mock-up)

Kinderzimmer



Original



Möbliert (Mock-up)

Weiteres Zimmer - Kinderzimmer oder Homeoffice



Original



Möbliert (Mock-up)

Abstellkammer



Original



Möbliert (Mock-up)

Die Abstellkammer bietet großzügigen zusätzlichen Stauraum – ideal organisiert z.B. als Speisekammer/Hauswirtschaftsraum, wie im Mock-up gezeigt.

Flur mit Aufzugszugang



Gemeinschaftlicher Waschraum



Tiefgarage mit eigenem Stellplatz



Tiefgarage mit eigenem Stellplatz

