

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bischofsheim

**Traumhaft und PROVISIONSFREI - Wohnen wie im Einfamilienhaus incl. Garten und Garage + Carport**



Objekt-Nr. **OM-281201**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **498.500 €**

Ansprechpartner:  
Dillenberger  
Telefon: 0151 59071371

Rheinstraße 22  
65474 Bischofsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.10.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

TRAUMHAFT und EINZIGARTIG in Innenstadtlage liegt diese große 136qm - 4 Zimmer Wohnung mit Garten, Garage, Carport, Terrasse und Ausbaureserve im Dachgeschoss.

Die frisch modernisierte Wohnung kann PROVISIONSFREI erworben werden und bietet Platz für die ganze Familie.

Durch die bevorzugte Lage im Erdgeschoss genießen Sie den Charakter eines Einfamilienhauses, da vom Wohn/Essbereich ein direkter Zugang zu dem schönen Garten und der sonnigen Terrasse möglich ist.

Ebenfalls erreichen Sie von dort die eigene Garage und das Carport, so dass sich hier auf kurzem Weg die Einkäufe vom Auto direkt zur Küche oder in den Vorratsraum bringen lassen.

Der weitläufige Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin ist zur Küche und zum Garten hin offen gestaltet. Hier genießen Sie den Luxus einer Fussbodenheizung.

Drei weitere Zimmer bieten Ihnen reichlich Gestaltungsspielraum, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Fitnessraum. Diese lichtdurchfluteten Räume haben einen praktischen Schnitt und sind mit tollem Vinylboden ausgestattet.

Das große, helle Tageslichtbad mit Wanne ist neu gefliest und bietet ebenfalls genügend Platz.

HIGHLIGHT ist der traumhafte, grüne Garten mit der sonnigen Terrasse, in dem Sie und Ihre Liebsten entspannte Stunden verbringen können.

Ein eigener, großer Kellerraum, welcher direkt von der Wohnung aus zugänglich ist, bietet viel Lagerfläche.

Ausbaufähig ist auch ein großer Dachboden, welcher über eine Treppe gut zu erreichen ist. Hier gibt es vielfältige Möglichkeiten.

## Ausstattung

- neue Vinylböden
- modernisiertes Badezimmer mit Fliesen
- teilweise Fußbodenheizung
- überwiegend elektrische Rollläden
- 2- und 3-fach verglaste Fenster
- traumhaft, grüner Garten mit sonniger Terrasse
- offener Kamin
- gute Aufteilung der Zimmer
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Parkmöglichkeit für 2 PKW's auf dem Grundstück
- Hausverwaltung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Ladengeschäft, welches 1952 errichtet und ständig modernisiert wurde.

Bischofsheim mit seinen 13.000 Einwohnern ist eine charmante und lebendige Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes und bietet neben lokalen Angeboten eine Vielzahl an Annehmlichkeiten der benachbarten Großstädte Mainz, Wiesbaden, Frankfurt oder Darmstadt.

Durch ein gut funktionierendes öffentliches Nahverkehrsnetz, sowie Bundesstraße (B43) und Autobahnen (A671 und A60) ist die Stadt hervorragend angebunden, was kurze Reisezeiten (privat und beruflich) garantiert.

Bischofsheim bietet seinen Einwohnern sowohl dörfliches Leben, als auch Wohn- und Lebensqualität mit viel Grün.

In der näheren Umgebung gibt es eine Vielzahl von Restaurants, Apotheken, ein Eiscafé, ein Bahnhof, Kinderspielplätze, Ärzte, Banken und vieles mehr.

Mehrere Kitas, eine Grundschule und eine Bücherei sorgen für ein gutes Bildungsangebot. Weiterführende Schulen finden Sie in den umliegenden Städte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sonniger Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Großer Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Übergang Küche mit Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Offener Kamin

# Exposé - Galerie



Schlafen 3 oder Büro



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafen

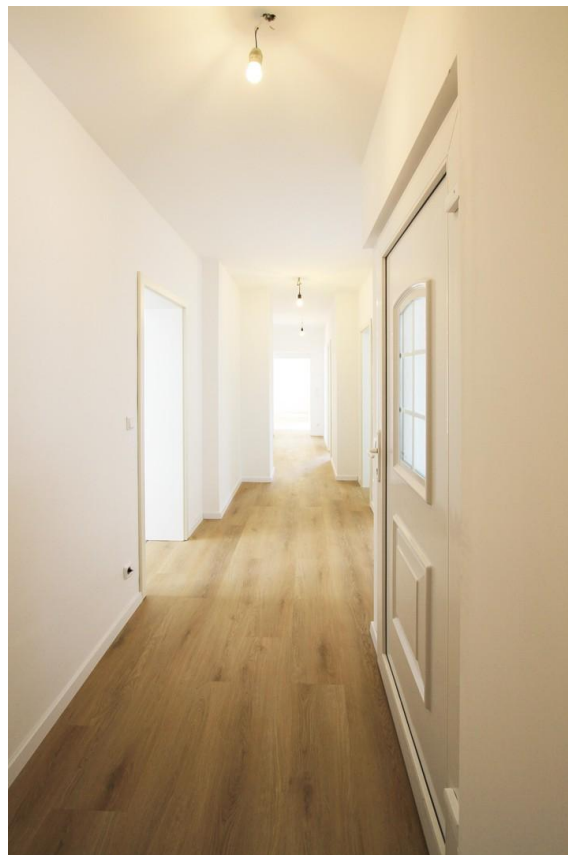


Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Flur

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Dachboden

# Exposé - Galerie



Zugang Dachboden



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse

