

Exposé

Terrassenwohnung in Margetshöchheim **Luxuriöse stilvolle Wohnung am Main**



Objekt-Nr. **OM-311205**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Margarete Parsons

Pointstr. 15
97276 Margetshöchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Mietsicherheit	5.400 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	133,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	115 €	Etage	1. OG
Heizkosten	135 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie, bei der es sich um eine schöne und fast neuwertige, äußerst gepflegte Wohnung im ersten OG handelt, zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Sie kann zum 01.11.2024 bezogen werden.

Zu dem Apartment zählen neben 4 attraktiven Zimmern nicht nur ein Badezimmer mit großer Dusche und Badewanne, sondern auch ein separates Gäste-WC. Auf der Eingangsterrasse aus Muschelkalk und dem 56m² begrünten Dach mit 22m² Eichenholzterrasse und einem großen Eichentisch lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen.

Wenn Sie durch die Eingangsgaube den offenen Wohnbereich betreten, befindet sich links das Wohnzimmer und rechts das Esszimmer mit Küche. Die Küche Marke Leicht mit Miele-Einbaugeräten besteht aus einer Kochinsel und den in der Wand integrierten Einbauschränken, in denen alle Haushaltsgeräte und viel Stauraum verborgen und einem offenen Regal.

Im Gang zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer befindet sich links eine Gästetoilette und rechts die Garderobe.

Das Schlafzimmer ist durch eine Treppe mit einem hochwertigen en Suite Badezimmer mit begehrter Dusche und Badewanne und einem voll möblierten Kleiderzimmer verbunden.

Im Eingangsbereich führt eine Treppe in das Erdgeschoß, in dem sich ein zweites Schlafzimmer mit einem Duschbad befindet. Vor dem Eingang zum Schlafzimmer ist eine kleine Garderobe.

Stauraum für Ihre finden Sie in der umgebauten Garage mit Regalsystemen. Auch ist dort Platz für ein oder zwei Fahrräder.

Die Wohnung kann leer, möbliert oder teilmöbliert gemietet werden. (Hochwertige moderne Möblierung wie auf Bildern)

Ausstattung

Wärmeabweisende Rollos zur Südseite

LED Einbaustrahler

en Suite Bad

Glasfaser

Fußbodenheizung

leicht geweißtes Eichenparkett

hochwertige Feinsteinfliesen

elektrische Fussbodenheizung im Masterbad am Waschbecken

begehrter Kleiderschrank

Schuhraum mit Regalen

Dachterrasse mit Eichenholztisch

Vollbambussichtschutz auf Muschelkalkterrasse

Leichtküche (Neupreis 55000.-€) mit Miele Geräten: Spülmaschine, Induktionsherd, Ofen, Kühlschrank.

Waschraum für Waschmaschine und Trockner (aufeinandergestellt)

umgebaute Garage mit Regalen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Nichtraucherhaus, jedoch schöne Terasse zum Rauchen

Kleine Hunde bis 6 kg.

Die begrünte Dachterrasse muß gepflegt werden.

Benötigte Unterlagen bei Wohnungsbesichtigung:

Personalausweis

3 Gehaltsabrechnungen

Mieterselbstauskunft

Schufa-Auskunft

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Lage

Das Objekt finden Sie im Altort von Margetshöchheim; 30m zum Main. Die Buslinien 11, 521 und 8065 sind fußläufig zu erreichen. In der Nähe gibt es verschiedene Restaurants, Ärzte, Bäckereien, ein Café und einen Supermarkt. Sie können aus der Wohnung heraus direkt am Main entlang joggen oder Fahrrad fahren. Über den Fußgängersteg gelangen Sie ins malerische Veitshöchheim. Heckenwirtschaften und ein Badesee sind per Fuß zu erreichen. Und im Gegensatz zu Veitshöchheim, haben Sie in Margetshöchheim den phantastischen Blick auf die Weinberge gegenüber. Auch sollte zu erwähnen sein, daß Margetshöchheim die einzige Gemeinde ist, die direkt ohne Schnellstraßen oder Parks am Main gelegen ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



Eingang



Wohnungseingang + kl. Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe im SZ zum ensuite Bad



Exposé - Galerie



Bad



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Eingang + kl. Terrasse



kl. Terrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



gemeinsame Lounge



Lounge

Exposé - Galerie



Eingang EG über Lounge



Hofeinfahrt mit Stellplatz

Exposé - Galerie



Main in Margetshöchheim



Blick von Einfahrt auf Main