

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schlüchtern

**Helle, stilvolle 2-Zimmerwohnung mit Aussicht,
Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. **OM-312952**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **165.000 €**

36381 Schlüchtern
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	57,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Sieben-Parteien-Mehrfamilienhaus in einer ruhigen, dennoch zentral gelegenen Wohngegend. Die attraktive Lage bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und entspannender Ruhe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 57 m² erstreckt sich über das Dachgeschoss und bietet ein großzügiges Raumgefühl mit einer offenen und lichtdurchfluteten Gestaltung bei einer lichten Raumhöhe von ca. 2,70 m.

Der große, offene Wohnbereich beeindruckt durch die moderne Weißtannen Akustikpaneele und großen Fenstern sowie einem Dachflächenfenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Hier können Sie Ihren Wohnbereich nach Ihren Wünschen gestalten und eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Eine Aufteilung in einen Essbereich, einen Wohnbereich, sowie einen Arbeitsbereich sind sinnvoll möglich.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier sorgt ein Fenster für eine angenehme Lichtquelle und ein angenehmes Raumklima. Die verbauten Akustikpaneele tragen ebenfalls zur Regulation des Feuchtehaushalts bei, reduzieren Geräusche und dienen der Dämmung.

Die separate Küche ist zum Einbau einer modernen Küche vorbereitet. Es ist eine ausreichende Anzahl an Steckdosen vorhanden sowie eine Herdanschlussdose, Wasser und Abwasser. Die Küche verfügt über ein Dachfenster. Der Betonspachtelboden ist mehrfach versiegelt und entsprechend pflegeleicht im Küchenbereich. Es liegt bei Bedarf auch eine beispielhafte Küchenplanung von lokalen Dienstleistern vor.

Das Badezimmer ist modern und komfortabel ausgestattet, mit hochwertigen Armaturen, WC, Badewanne, Dusche und Waschtisch. Zur Steigerung des Komforts wurde ein großer Handtuchheizkörper verbaut und es steht ein großes Dachflächenfenster für ausreichendes Tageslicht sowie zur Lüftung zur Verfügung.

Der großzügige Süd-West Balkon bietet einen Blick über Schlüchtern und hinein ins Kinzigtal.

Die Wohnung verfügt weiterhin über Zugang zu einem separaten, großzügigen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zur Wohneinheit gehört ein PKW-Stellplatz und ein großzügiger, vollwertiger Kellerraum als Nutzfläche. Im Keller befindet sich auch der gemeinschaftlich genutzte Wasch-/Trockenraum mit einem Stellplatz für eine Waschmaschine sowie einen Trockner.

Ausstattung

Fußböden:

Hochwertiger, heller Design-Vinylbelag mit Kork-Trittschalldämmung in allen Wohnräumen, sowie dem Bad und Flur sorgt für eine edle und helle Optik und behagliches Wohngefühl.

Die Küche verfügt über einen modernen, belastbaren Betonoptik-Gussbelag inkl. zweikomponentiger Oberflächenversiegelung.

Heizung: Die Wohnung wird durch eine zentrale Heizungsanlage beheizt, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Fenster: Große, neue Kunststoff-Dachfenster der Marke Velux ermöglichen einen herrlichen Ausblick und viel Tageslicht. Die Drehklappflügel Fenster im Rest der Wohnung sind ebenfalls mehrfachverglaste Kunststofffenster mit Rollos. Das Schlafzimmerfenster verfügt über einen außenliegenden Insektenschutz.

Im Rahmen der vorgenommenen Sanierung wurden sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge ausgetauscht. Bei den Deckenbelägen wurden moderne Weißtannen Akustikpaneele verbaut, die neben der angenehmen Raumakustik noch der Dämmung dienen

und im Sommer für angenehme Temperaturen im Dachbereich sorgen und um Winter den Heizbedarf reduzieren. Hier wurde hochwertiges Profi-Material der FA Ladenburger verarbeitet.

Im Bad wurde eine neue Duschkabine sowie ein neues WC und ein neuer Waschtisch sowie ein Handtuchheizkörper verbaut.

Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, den attraktiven Schnitt und die ruhige Lage. Ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und stilvolle Wohnatmosphäre suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung bei einer Besichtigung!

Bitte Beachten Sie, dass Besichtigungen nur bei Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises durchgeführt werden.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Schlüchtern liegt eingebettet zwischen den Ausläufern von Rhön, Vogelsberg und Spessart und wird von der Kinzig durchflossen. Hier leben aktuell ca. 17.000 Menschen in 13 Stadtteilen zusammen. Die Stadt bildet auf Grund seiner Infrastruktur das Mittelzentrum der Region. In Schlüchtern finden Sie alles, was man zum Leben benötigt, eine beispielhafte medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet. Die bemerkenswerte Dichte an Schulen und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten garantieren Ihnen kurze Wege. Die Freizeitgestaltung ist sehr ausgeprägt, so hat Schlüchtern ein pulsierendes Vereinsleben, u. a. Fußball, Handball, Leichtathletik, Gesang oder Orchester, Rotes Kreuz und Malteser, um nur einige zu erwähnen. Durch die nahegelegene Autobahn A 66 gelangen Sie zügig ins Rhein-Main-Gebiet oder Richtung Fulda.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer / Büro

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer / Büro



Wohnzimmer / Esszimmer / Büro

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer / Büro



Holzdecke 44mm inkl. Dämmung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer / Büro



Wohnzimmer / Esszimmer / Büro

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Flur



Flur / Abstellraum / Garderobe

Exposé - Galerie



Flur / Abstellraum / Garderobe



Abstellraum / Garderobe

Exposé - Galerie



Abstellraum / Garderobe



Abstellraum / Garderobe

Exposé - Galerie



Zugang Dachboden



Bad / neue Duschkabine

Exposé - Galerie



Bad / Waschtisch / HandtuchHK



Bad / Badewanne

Exposé - Galerie



Bad / neues WC



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

