

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Germersheim

### 3 ZKB Wohnung für Saunaliebhaber



Objekt-Nr. **OM-315638**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Eva Sophie Helbling

Friedrich-Ebert-Str. 15  
76726 Germersheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1988	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkaufen steht eine gepflegte, ruhige, aber dennoch mitten im Zentrum gelegene 3-Zimmer-Wohnung ca. 89m<sup>2</sup>, 4. Obergeschoss, Personenaufzug 2023 erneuert, großer Innenbalkon nicht einsehbar, Nähe Universität mit einem Gemeinschaftsgarten und Spielplatz.

## Ausstattung

Der Grundriss ist gut durchdacht und perfekt geeignet für Familien oder Paare.

Ihre helle und gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht über den Dächern, liegt in einer wenig befahrenen Straße, wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Nach der Arbeit noch einkaufen gehen ist in den nahegelegenen Einkaufsmärkten schnell zu Fuß erledigt.

Die Wohnung präsentiert sich mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Küche ist großzügig bemessen und wird möbliert mit Herd und Großraumkühlschrank verkauft.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer ruhigen Atmosphäre und bietet Ihnen zwei Schlafzimmer mit einer hellen Fensterfront. Über das Wohnzimmer gelangen Sie zur Loggia mit einem Blick in die urbane Umgebung und einer angenehmen Süd-Ausrichtung. Zusätzlich verfügt diese ideale Wohnung über ein Badezimmer mit Wanne, einen Heizungs-/Abstellraum, einen Gemeinschafts-Fahrradkeller, einen Trockenraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Für weiteren Stauraum sorgt ein zusätzlicher Kellerraum im Haus.

Ein Highlight stellt ein zusätzlicher Zimmer direkt unter dem Dach dar.

Dort befindet sich eine geräumige, finnische Sauna mit einem 7,5kW-Ofen und einem gemauerten Tauchbecken. Der Raum ist über eine elektrisch gesteuerte Treppe bequem erreichbar. Die Sauna ist im Verkaufspreis inbegriffen.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

VHB 245.000 €

## Lage

In diesem Wohngebiet ist eine ruhige und angenehme Wohnqualität gegeben.

Eingebettet in einem gewachsenen sehr guten Wohnviertel in einer sonnigen Lage.

Gute Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen, zum Zentrum und Universität sowie Erholung, Sport und Freizeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Ecke



Aussenansicht Garten

# Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Trockenraum

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Kellerraum



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Aufzug Treppenhaus



Aufzug

# Exposé - Galerie



Flur



Flur Eingang



# Exposé - Galerie



Flur 2



Saunazugang Treppe

# Exposé - Galerie



elektrische Treppe



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Loggia 1

# Exposé - Galerie



Loggia 2



Aussicht Loggia

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Gaube



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Küche 4



Badezimmer 1



# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Gäste-WC 1

# Exposé - Galerie



Gäste-WC 2



Heizung



Heizraum

# Exposé - Galerie



Saunaofen



Saunasteuerung

# Exposé - Galerie



Sauna innen



Saunaraum



Sauna mit Becken außen