

Exposé

Wohnung in Egelsbach

Gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon



Objekt-Nr. OM-317492

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

63329 Egelsbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,48 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	434 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Domizil erreichen Sie bequem über einen der beiden Aufzüge. Die Eingangsdiele mit Garderobenecke führt Sie am Gäste-WC vorbei in das großzügige Wohnzimmer, in dem auch Platz für einen großen Esstisch ist. Von dort aus geht es in die Küche, auf den Südbalkon und in den hinteren kleinen Flur, der zum Bad, zum Abstellraum und zu den beiden Schlafzimmern führt, von denen das kleinere als Arbeitszimmer genutzt wurde. Der direkte Zugang von der Diele zur Küche wurde bei der Erneuerung der Küche geschlossen, um mehr Schränke unterbringen zu können.

Die bisherigen Eigentümer sind Nichtraucher.

Ausstattung

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und das Nutzungsrecht für einen abgeschlossenen Tiefgaragenplatz. Die Tiefgarage ist direkt vom Haus zugänglich.

Die Wohnung wird zentral mit Warmwasser und Heizung versorgt. Eine Erneuerung der Gasheizung wurde im Sommer 2024 durchgeführt und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Darüber hinaus sind Aktionen zur Werterhaltung des Gebäudes von der Eigentümergemeinschaft angegangen und werden zum Teil aus den Rücklagen beglichen. Man muss jedoch davon ausgehen, dass in Zukunft weiterhin Sanierungen erforderlich werden.

Die Küche sowie die Regale in Abstellraum und Keller können ggf. übernommen werden.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar.

Das ist Ihre Gelegenheit beim Wohnungskauf zu sparen:

Die Wohnung wird von den bisherigen Eigentümern aktuell ohne Makler angeboten. Dadurch sparen Sie die sonst fällige Provision.

Auch wenn Sie ein paar Renovierungsarbeiten nicht selbst erledigen können, sparen Sie bei der Grunderwerbsteuer, weil der Kaufpreis günstiger ist. Sie können das vielleicht selbst angehen? Um so besser.

Sie erwerben die erste selbstgenutzte Wohnung? Dann können Sie vielleicht von staatlicher Förderung profitieren.

Bitte nur private Anfragen, keine Makler!

Lage

Die Wohnung, die ihr gemütliches neues Zuhause werden könnte, liegt am Rand eines Wohngebiets in Egelsbach, das über gute Verkehrsverbindungen sowohl in Richtung Langen/Frankfurt als auch nach Darmstadt verfügt. Viele Einkaufsmöglichkeiten (u.a. REWE Center, ALDI, dm-Drogeriemarkt, Penny, Mediamarkt) sind fußläufig zu erreichen. Auch ein Kindergarten ist ganz in der Nähe, ebenso eine Bushaltestelle. Nach ein paar Schritten sind Sie aber auch im Grünen in Feld und Wald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

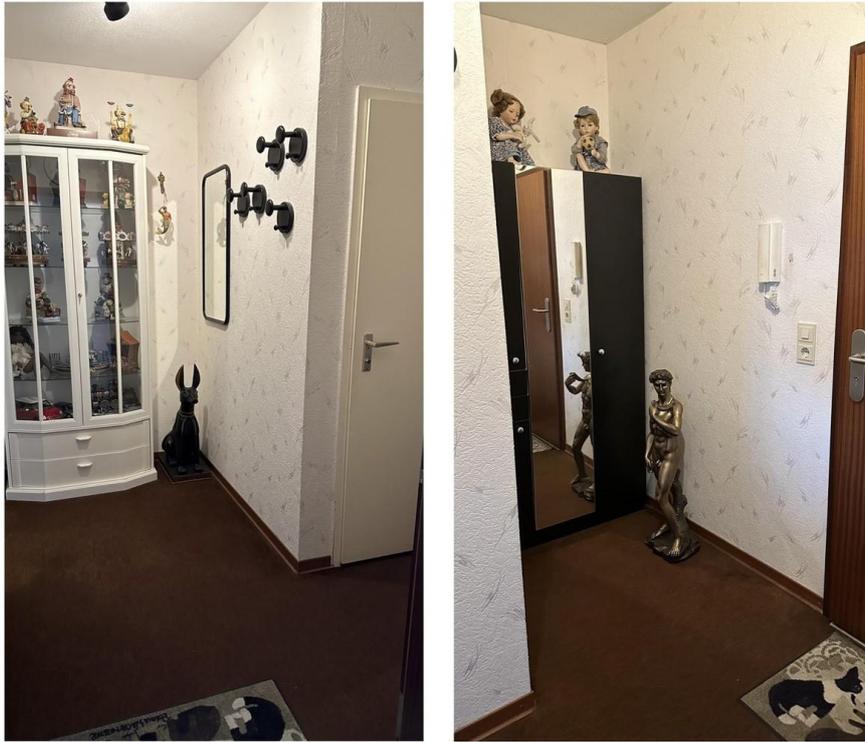
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Aufzüge in der 4. Etage

Exposé - Galerie



Diele (2 Ansichten)



Wohnzimmer Foto 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Foto 2



Wohnzimmer Foto 3

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Küche Foto 1

Exposé - Galerie



Küche Foto 2



Gäste-WC



Flur zu den weiteren Zimmern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Foto 1



Schlafzimmer Foto 2

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer Foto 1



Kinder-/Arbeitszimmer Foto 2

Exposé - Galerie



Bad Foto 1



Bad Foto 2

Exposé - Galerie



Bad Foto 3



Abstellraum und Kellerabteil

Exposé - Galerie



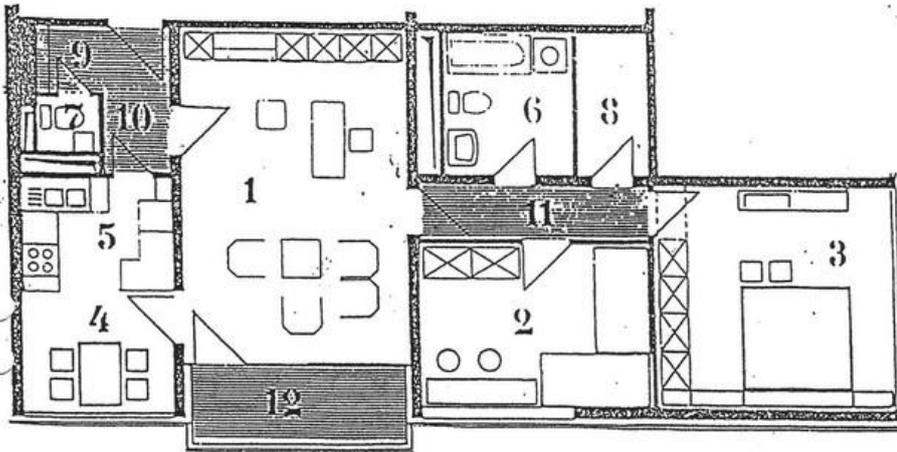
Einzelbox in der Tiefgarage



Schnell im Grünen

Exposé - Grundrisse

3 1/2 - ZIMMER - WOHNUNG



MASSTAB 1:1000

1 WOHNRAUM	25,79 qm
2 SCHLAFRAUM	12,68 qm
3 SCHLAFRAUM	18,56 qm

4 ESSRAUM	6,36 qm
5 KÜCHE	5,88 qm

6 BAD/WC	6,17 qm
7 WC	1,16 qm

8 ABSTELLRAUM	3,39 qm
---------------	---------

9 Garderobe	0,47 qm
-------------	---------

10 DIELE	4,48 qm
----------	---------

11 FLUR	4,62 qm
---------	---------

12 LOGGIA	2,97 qm
-----------	---------

GESAMTFLÄCHE	<u>92,48 qm</u>
---------------------	------------------------

Grundriss (ursprünglich)