

Exposé

Penthouse in Mühlheim am Main

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung (geh. Innenausstattung) mit Dachterrasse und EBK



Objekt-Nr. **OM-320957**

Penthouse

Verkauf: **615.000 €**

63165 Mühlheim am Main
Hessen
Deutschland

| | | | |
|----------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2020 | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 119,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Hausgeld mtl. | 500 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Stellplätze | 1 |
| Übernahmedatum | 01.01.2025 | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurz Vorab:

- Es ist kein Maklerkontakt erwünscht.

- Interessierte können sehr gerne eine kurze Anfrage mit Kontaktdaten (Handynummer, Email-Adresse) per Email zusenden.

Email: etw.dietesheim@gmail.com

Zum Verkaufsobjekt:

Ab dem 1.1.2025 können Sie diese helle und freundliche Maisonette-Wohnung im 3. OG (Penthouse, keine Dachschrägen) erwerben, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht.

Ein geräumiges Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben vier attraktiven Zimmern (Deckenhöhe: 3 Meter!) zu dem Objekt, sowie ein TG-Stellplatz direkt gegenüber dem Eingang zum Treppenhaus. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem von der Tiefgarage in die 3. Etage.

Das Objekt wird nur zusammen mit der neuwertigen EBK und dem TG-Stellplatz verkauft (alles im Kaufpreis enthalten).

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt 500,00 €.

Die Wohnung verfügt über eine nach Westen ausgerichtete Dachterrasse (15m²). Insbesondere in den Sommermonaten lässt sich uneingeschränkter Sonnenschein bis zum Sonnenuntergang auf der Dachterrasse genießen, keinerlei Verschattung durch umstehende Gebäude.

Ebenfalls verfügt die Wohnung über eine schmalere Dachterrasse nach Osten hin, hier lassen sich die morgendlichen Sonnenstunden bis ca. zur Mittagszeit gut einfangen, die östliche Dachterrasse ist jedoch in den Innenhof der Wohnanlage ausgerichtet, die westl. Dachterrasse erlaubt einen freien Blick.

Die gesamte Wohnanlage verfügt über keine Kellerräume für die Wohneinheiten.

In der Wohnung ist ein Abstellraum vorhanden, ebenfalls sind geräumige Einbauschränke vorhanden sowie Ablagebereiche unter der Treppe innerhalb der Wohnung.

Gemeinsame genutzte Abstellräume in der TG für Fahrräder und Kinderwagen sind jedoch vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt bzgl. ÖPNV sehr gut, direkt neben der S-Bahn-Station Mühlheim-Dietesheim.

In ca. 20 Min. bringen Sie 2 S-Bahnlinien (S8 oder S9) zur Konstablerwache Mitten in die City in Frankfurt, in ca. 26 Min. bis zum FFM Hbf und in ca. 37 Min bis zum Flughafen FFM.

Immer ohne Umsteigen!

Bis zur Haltestelle Offenbach Marktplatz sind es nur ca. 8 Min.

In der Gegenrichtung ist Hanau Hbf ca. 6 Minuten S-Bahn-Fahrt entfernt.

Ebenfalls sehr nahe und fußläufig erreichen Sie von der Wohnung aus das Naturschutz- und Naherholungsgebiet "Dietesheimer Steinbrüche" und Umgebung mit Seenlandschaften, weiten Obstplantagen, großen Wiesen- und Waldgebieten, in ca. 8 Min.

Sehr schön für Naturliebhaber und ein beliebtes Ausflugsziel im Sommer. Direkt in der Nähe und perfekt um in der Natur zu Joggen, Fahrrad zu fahren oder um Hunde ausführen.

Das schön ausgestaltete Main-Ufer ist 13 Min. zu Fuß von der Wohnung entfernt und erlaubt eine ununterbrochene Wander- oder Rad-Tour entlang des Main bis nach FFM und weit darüber hinaus.

Fußläufig ist ein Lidl in ca. 8 Min. zu erreichen, sowie ein Bäcker ebenfalls in ca. 10 Min. Es gibt mehrere Restaurants, Pizza-Lieferdienste sowie Imbiss-Buden im nahe gelegenen Gewerbegebiet. Falls ein Auto vorhanden ist, sind die gängigen Supermärkte (Rewe, Aldi, Edeka, usw.) in Mühlheim schnell zu erreichen.

Das Angebot an Sport- oder Musik- und anderen Vereinen ist super. Sowohl eine große Fußballanlage, sowie Tennisplätze und eine Turngemeinschaft sind in unmittelbarer Nähe zur Wohnung vorhanden. Im nahe gelegenen Gewerbegebiet sind ebenfalls mehrere Fitnessstudios und Kampfsport-Clubs vorhanden, jedoch ca. 15 Min. fußläufig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 71,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



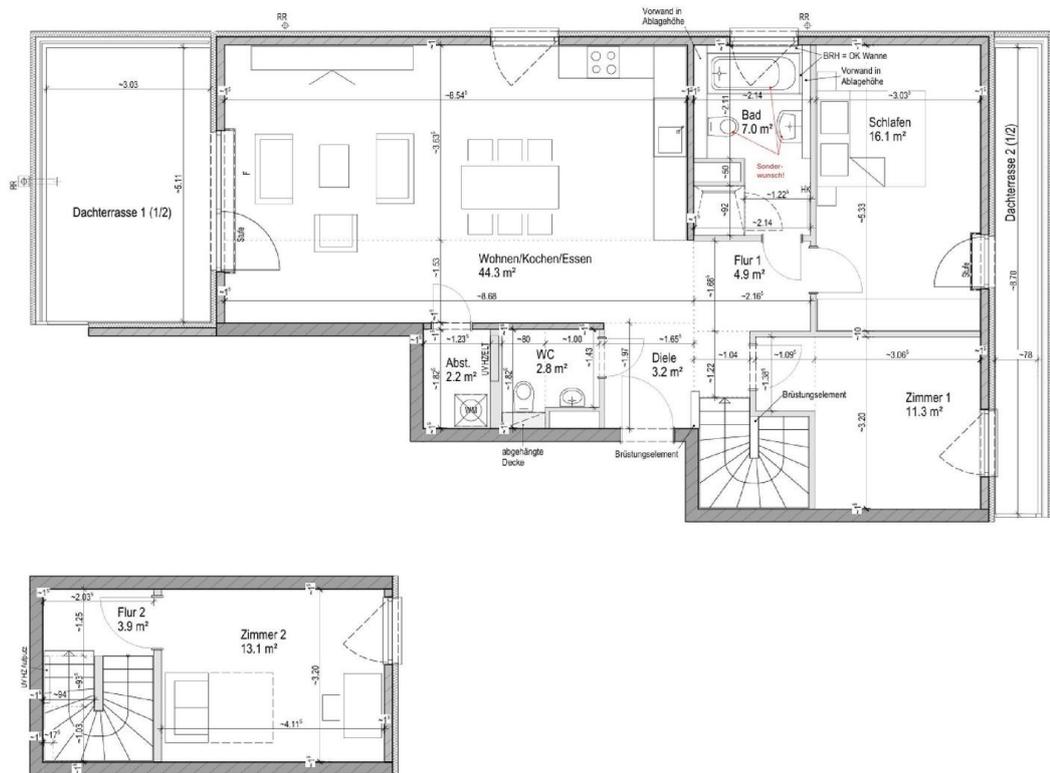
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss