

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Büttelborn/worfelden **2-Zimmer Eigentumswohnung in Feldrandlage**



Objekt-Nr. **OM-325690**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **174.900 €**

Ansprechpartner:

S. Bäder

Telefon: 0179 4668300

64572 Büttelborn/worfelden

Hessen

Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und ca. 50qm Wohnfläche im Dachgeschoss in Feldrandlage.

Die Wohnung ist hell gestaltet und aufgeteilt in das große Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Ausgehend von dem Schlafzimmer gelangt man über eine Raumpartreppe in die ausgebaute Dachspitze, welche als Nutzfläche oder Hobbybereich dienen kann. Ein zweiter ausgebauter Spitzboden ist über den Flur erreichbar.

Ein Abstellraum auf der Etage und im Keller sowie ein Teil der Garage gehören zur Wohnung.

## Ausstattung

- Dreifachverglaste Fenster (erneuert vor 2 Jahren) sorgen für Schall- und Wärmedämmung
- Neue Brennwertheizung (verbaut im Sommer 2023)
- Neuer Vinylboden in Holzoptik verleiht der Wohnung ein modernes, warmes Flair und ist pflegeleicht.
- Viel Stauraum durch zusätzliche Spitzböden die exklusiv zu der Wohnung gehören
- Eigener Kellerbereich mit einem Waschmaschinenanschluss im Abteil
- Garagenanteil für das Abstellen von Fahrrädern
- Eigener PKW Stellplatz auf dem Grundstück

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, aufgeteilt in zwei Häuser mit je 3 Wohnungen. Ein Hausmeister pflegt den Garten und reinigt die Treppenhäuser.

Die Wohnung ist seit 10 Jahren durchgängig vermietet, davon seit 8 Jahren an die aktuellen Mieter.

### Mietdetails

Warmmiete: 880 €

Aufgeteilt in:

- Kaltmiete: 530 €
- Abstellplatz: 20 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 330 €

Die tatsächlichen Nebenkosten betragen aktuell im Durchschnitt nur ca. 230 € (für 2 Personen)

## Lage

Das Grundstück befindet sich in Feldrandlage in einem beliebten, verkehrsberuhigten Wohngebiet von Büttelborn-Worfelden. Kurze Wege in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebietes durch den Anschluss an die A67 Büttelborn und A5 Weiterstadt. Bahnanbindung in

Klein-Gerau an der Linie Mainz-Darmstadt. Der Supermarkt mit Bäckerei ist nur wenige Schritte entfernt. Weitere, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in Groß-Gerau und Weiterstadt vorhanden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

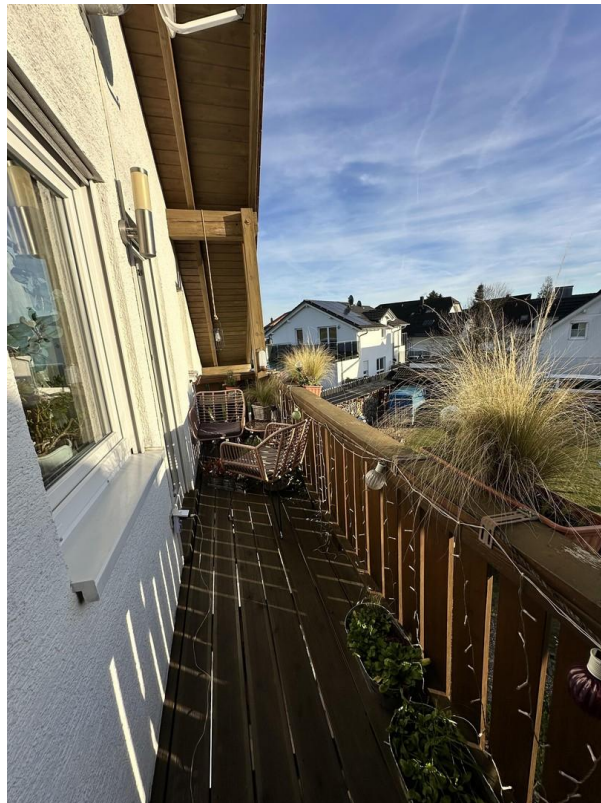
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	264,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

