

## Maisonette in Schlangenbad

**Lage, Lage, Lage: Penthouse mit 3 Dachterrassen und Panoramablick**



Objekt-Nr. 564

### Maisonette

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:

Tim Federmann

Telefon: 06128 720273

65388 Schlangenbad

Hessen

Baujahr	1981	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Etage	3. OG
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	renovierungsbedürftig		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Penthouse-Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich in einer der exklusivsten Lagen von Schlangenbad Georgenborn.

Sie bietet alles, was das Herz begehrt: Großzügige Wohnflächen, herrliche Freiräume und ein unvergleichliches Potenzial für anspruchsvolle Käufer, die ein individuelles Wohnkonzept verwirklichen möchten. Die Wohnung wurde 1981 als Inbegriff von Luxus und zeitloser Eleganz erbaut. Schon damals galt sie als eine der gefragtesten Adressen – und das hat sich bis heute nicht geändert.

Was dieses Penthouse besonders macht, ist die großzügige Raumaufteilung, die ein Gefühl von Weitläufigkeit und Freiheit vermittelt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 173m<sup>2</sup> bietet es viel Platz, um alle Wohnträume zu realisieren. Die klare Struktur und die hellen Räume laden dazu ein, moderne und luxuriöse Akzente zu setzen. Die bodentiefen Panoramafenster ermöglichen es, jeden Raum mit natürlichem Licht zu fluten und gleichzeitig den herrlichen Ausblick auf die Umgebung zu genießen.

Besonders beeindruckend sind die drei großzügigen Dachterrassen mit insgesamt 56 m<sup>2</sup> Fläche. Diese bieten nicht nur Raum für Entspannung und Freizeitgestaltung, sondern eröffnen auch einen traumhaften Rundumblick, der zu jeder Tageszeit eine andere faszinierende Atmosphäre schafft. Ob Sonnenbaden, Urban Gardening oder stilvolle Abendessen im Freien – diese Außenbereiche machen die Wohnung zu einer Oase mitten in der Stadt.

Das Penthouse hat zweifellos den Charme eines „Rohdiamanten“: Es bietet die einmalige Gelegenheit, eine luxuriöse Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Mit der exklusiven Lage, der großzügigen Architektur und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet sich hier eine seltene Chance, ein unvergleichliches Wohnparadies zu schaffen.

## Ausstattung

-3.OG: Repräsentative Diele mit Garderobe, großes Wohnzimmer mit Essecke, Küche, Gäste-WC und 2 Südterrassen mit Traumblick. Insgesamt ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 36m<sup>2</sup> Terrassenfläche.

-4.OG: Hauptbad mit Tageslicht, Wanne und Bidet, weiteres Duschbad mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner, großes Schlafzimmer mit Zugang zur dritten Terrasse, 2 weitere Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Insgesamt ca. 72m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 20m<sup>2</sup> Terrassenfläche.

-Fußbodenheizung

-Bodentiefe Panoramafenster

-3 Dachterrassen mit insgesamt 56m<sup>2</sup> Fläche zum Zurückziehen, Sonnen, Gärtnern, Grillen oder um den traumhaften Ausblick zu genießen

-Tiefgaragenstellplatz im Haus

-Fahrstuhl

-Eigenes Kellerabteil, Fahrradraum, Waschmaschinenraum, Trockenraum

-Sehr angenehme, seriöse Eigentümergemeinschaft

-Zuletzt durchgeführte Modernisierungen im Haus: Glasfaseranschluss 2024, Dachsanierung 2024 (Flachdachanteil), Fassadensanierung 2021, Fahrstuhlmodernisierung 2021

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Schlangenbad-Georgenborn. Dank der exponierten Lage am sonnigen Südhang genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf Wiesbaden, Mainz und den Rheingau-Taunus.

Die hervorragende Verkehrsanbindung an Wiesbaden und den Rheingau, kombiniert mit der ruhigen, grünen Umgebung, der frischen Luft und dem erstklassigen Wasser, macht Georgenborn zu einem exklusiven Ortsteil. Hier erwarten Sie gehobene Bebauung und eine angenehme Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe finden sich zudem ein Golfplatz und renommierte Thermalbäder.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur B260, über die Sie schnell in den Rheingau oder auf die A66 gelangen und so optimal an das Rhein-Main-Gebiet angebunden sind.

Fahrtzeiten:

Wiesbaden Innenstadt: 10-15 Minuten

Eltville: 10 Minuten

Flughafen Frankfurt: 25 Minuten

Frankfurt: 30 Minuten

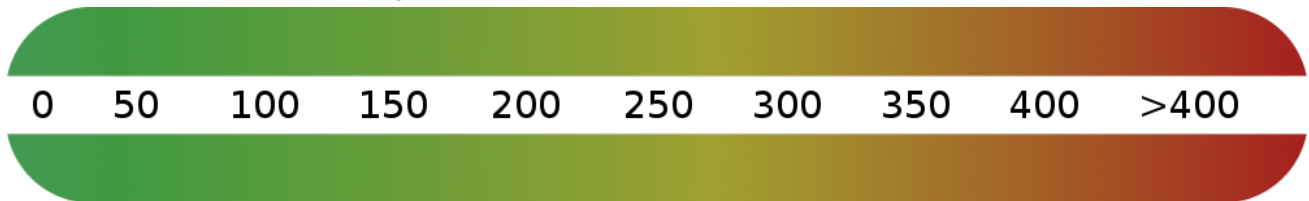
## Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käuferprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



...mit traumhaften Südblick üb



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe ins oberste Stockwerk



Helles, lichtdurchflutetes Wohn

# Exposé - Galerie



...Dank großer Panoramafenster



Blick auf den Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Große Küche...



...mit Durchgang

# Exposé - Galerie



Duschbad mit Waschmaschinen un



...sowie ein zweites Bad....



# Exposé - Galerie



...mit Tageslicht und Wanne



XL Schlafzimmer mit Traumblick

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich mit Zufahrt...



# Exposé - Galerie



...zur Garage

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- ① Diele - 10,18 m<sup>2</sup>
- ② WC - 1,45 m<sup>2</sup>
- ③ Küche - 8,50 m<sup>2</sup>
- ④ Essplatz - 22,59 m<sup>2</sup>
- ⑤ Wohnen - 42,27 m<sup>2</sup>
- ⑥ Terrasse - 12,55 m<sup>2</sup>
- ⑦ Terrasse - 21,08 m<sup>2</sup>

3. Terrassengeschoss



## LEGENDE

- ① Flur - 14,28 m<sup>2</sup>
- ② Gast - 9,80 m<sup>2</sup>
- ③ Kind 2 - 9,78 m<sup>2</sup>
- ④ Dusche - 4,07 m<sup>2</sup>
- ⑤ Eltern - 27,60 m<sup>2</sup>
- ⑥ Bad - 4,95 m<sup>2</sup>
- ⑦ Terrasse - 18,02 m<sup>2</sup>

4. Terrassengeschoss