

Exposé

Wohnung in Seligenstadt

**Hochwertig ausgestattete Neubau-ETW im 3-FH - 4.865
€/m², bezugsfertig - Wohnen und Wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-330039

Wohnung

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Manger

63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	119,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wenn Sie Wert auf Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen, sind Sie hier genau richtig!

Diese charmante Whg. im 2. OG überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, helle Räume und eine gepflegte Atmosphäre.

In diesem schönen 3-FH erwartet Sie ein harmonisches Miteinander -
wir heißen Sie herzlich willkommen!

Ein helles, stilvolles Treppenhaus führt Sie zu Ihrem neuen Zuhause
im 2. OG.

Ein gesundes und angenehmes Wohnklima erwartet Sie dank der atmungsaktiven Bauweise mit Perlite gefüllten Tonziegeln, Kalkputz und
einer offenenporigen Farbe.

Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard KfW 55 Energieeffizienzklasse A+

Fußbodenheizung mit individuellen Raumthermostaten, 3-fach verglaste Fenster sowie eine Ladevorrichtung für E-Fahrzeuge sorgen für modernen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Der neue Glasfaseranschluss befindet sich kurz vor der Fertigstellung.

Die Beheizung der Whg. erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe der Fa. Ochsner - einem innovativen und erfahrenen Unternehmen mit über 45 Jahren Expertise.

Zusätzlich sorgt ein hochwertiger Gas-Tunnelkamin für behagliche Wärme und kann dank seiner hohen Leistung in den Übergangsmonaten sogar als alleinige Heizquelle genutzt werden.

Diese Whg. bietet Ihnen einen besonderen Vorteil:

Sie verfügt über eine hochwertige Zusatzausstattung im Wert von ca.
€ 60.000, in die Sie nicht mehr investieren müssen.

Dadurch reduziert sich der tatsächliche qm-Preis auf attraktive
€ 4.865/m² und das Beste: Die Whg. ist bereits bezugsfertig.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 41 qm bildet das Herzstück dieser Whg. und lädt zu gemütlichen Stunden vor dem exklusiven Gaskamin ein.

Die modern designte Markenküche ist bereits integriert und mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet.

Ein praktischer Vorratsraum in Küchennähe sorgt für zusätzlichen Komfort.

Fliegengitter an Türen und Fenstern sorgen für frische Luft ohne ungebetene Gäste.

Sehr edles Eichenparkett aus dem Schwarzwald sowie graumelierte, großformatige Fliesen, verleihen der Whg. eine harmonische Kombination aus Natürlichkeit und Eleganz.

Der nach Osten ausgerichtete Balkon mit rd. 26 qm erstreckt sich über die gesamte Breite des Hauses und bietet durch 2 gr. Schiebetüren einen direkten Zugang.

Großformatigen Balkonfliesen auf Stelzlager verleihen dem Außenbereich eine moderne Note.

Eine elektr. Markise sorgt für angenehmen Schatten und macht den Balkon zu einem idealen Ort für Entspannung und Erholung.

Ein weiteres Highlight ist der zweite, nach Westen ausgerichtete Balkon mit einer Fläche von ca. 6,80 m².

Er ist direkt von den beiden hinteren (Schlaf-)Zimmern aus zugänglich und bietet eine wunderbare Möglichkeit, die Abendsonne zu genießen.

Der Flur bietet bereits einen hochwertigen, weißen Garderobenschrank.

Vor den beiden (Schlaf-)Zimmern auf der Westseite des Hauses, befindet sich eine begehbare Ankleide in weißer Ausführung.

Das geräumige Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche mit Regenschauer ausgestattet, die durch eine Glasscheibe geschützt ist. Stilvolle, sorgfältig ausgewählte Badmöbel in Weiß, ein Spiegelschrank sowie zusätzliche Komfortelemente, wie ein Bidet und ein Handtuchheizkörper runden die hochwertige Ausstattung ab.

Zur Whg. gehört ein Kellerraum mit einer Größe von ca. 12 m².

Im Keller befindet sich außerdem eine gemeinschaftliche WaKü mit Anschlussmöglichkeiten für WaMa und Wäschetrockner, ausgestattet mit einem prakt. Regalsystem für Utensilien.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen eine Videosprechanlage sowie elektronisch gesteuerte Alu-Rollläden, mit dem Somfy-System.

Diese Whg. überzeugt durch ihre hervorragende Ausstattung und kann dank der durchdachten Vorbereitung kurzfristig bezogen werden.

Ausstattung

Zusammenfassung der zusätzlichen Ausstattung:

- moderne EBK mit separatem Kochbereich und einer

Theke, versehen mit Miele Einbaugeräten:

XXL-Kühlschrank, Spülmaschine,

Kombibackofen mit Dampfgarer,

AEG Induktionsfeld mit Abluftsystem,

Mülltrennsystem von Blanco.

- Garderobenschrank, Länge 3,10 m

- begehbbarer Kleiderschrank

- elektronisch gesteuerter Gas-Tunnelkamin

der Fa. Kalfire

- komplett ausgestattetes Bad/Gäste-WC

- elektr. Markise mit Windsensor

- Fliegengitter

Ich bin mir sicher, dass Sie sich hier rundum wohlfühlen werden.

Bei Interesse freue ich mich sehr auf Ihre Nachricht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Einzigartige Chance: Dies ist die letzte verfügbare Wohnung in diesem exklusiven 3-FH!

Lage

Die Whg. befindet sich direkt in Seligenstadt, in einer ruhigen Anliegerstraße, unweit des Bahnhofs. Ärzte, das Krankenhaus sowie Geschäfte des tägl. Lebens sind in unmittelbarer Nähe.

Seligenstadt ist eine charmante Kleinstadt am Main mit einer historischen Altstadt, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, der eindrucksvollen Basilika und dem idyllischen Klostergarten.

Malerische Gassen laden zum Bummeln ein, kleine Geschäfte, Eisdielen, Bars und eine vielfältige Gastronomie sorgen für Genuss in gepflegter Atmosphäre.

Seligenstadt liegt nahe der bayr. Grenze - Aschaffenburg ist nur etwa 10 km entfernt.

Durch die zentrale Lage sind die BABs A3, A45, A66 und A661 in wenigen Minuten erreichbar, sodass Hanau, Offenbach und Frankfurt schnell zu erreichen sind.

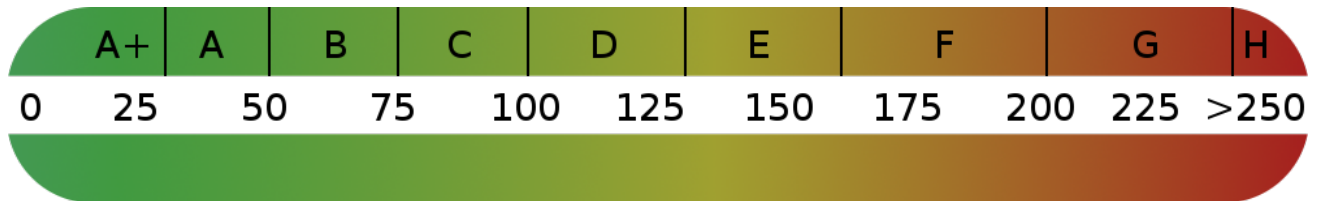
Der Anschluss an die Odenwaldbahn bietet eine direkte Verbindung nach Hanau/Frankfurt und von dort durch die ICE-Anbindung weiter in alle deutschen Großstädte.

Badeseen, ein Golfplatz und der Naturpark Spessart befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Darüber hinaus bietet die Stadt ein vielfältiges Vereins- und Kulturprogramm - und natürlich wird hier auch der Fasching mit großer Begeisterung gefeiert.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit/Essbereich und Kamin



EBK

Exposé - Galerie

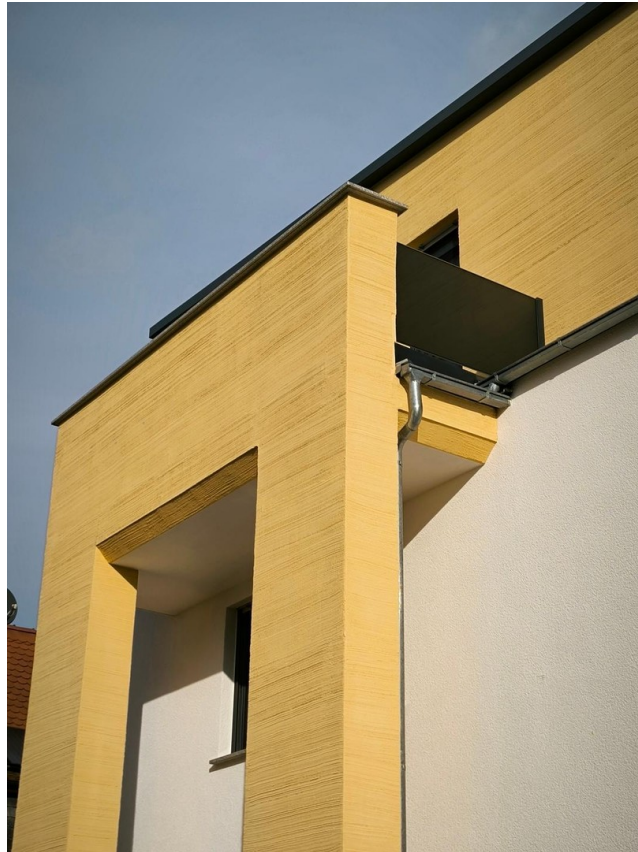


Aussicht zum Balkon



Südwestansicht

Exposé - Galerie



Kl. Balkon auf der Westseite



Soweit das Auge reicht....

Exposé - Galerie



Über den Dächern von.....



Ausblick nach Nordosten

Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Flureinbauschränk

Exposé - Galerie



Kl.Zimmer/Büro



SZ 1 - Ausgangstür zum Balkon

Exposé - Galerie



SZ 1 - mit Blick zur Ankleide



Ankleide

Exposé - Galerie



Ankleide



Gäste-WC mit Urinal

Exposé - Galerie



Duschbad



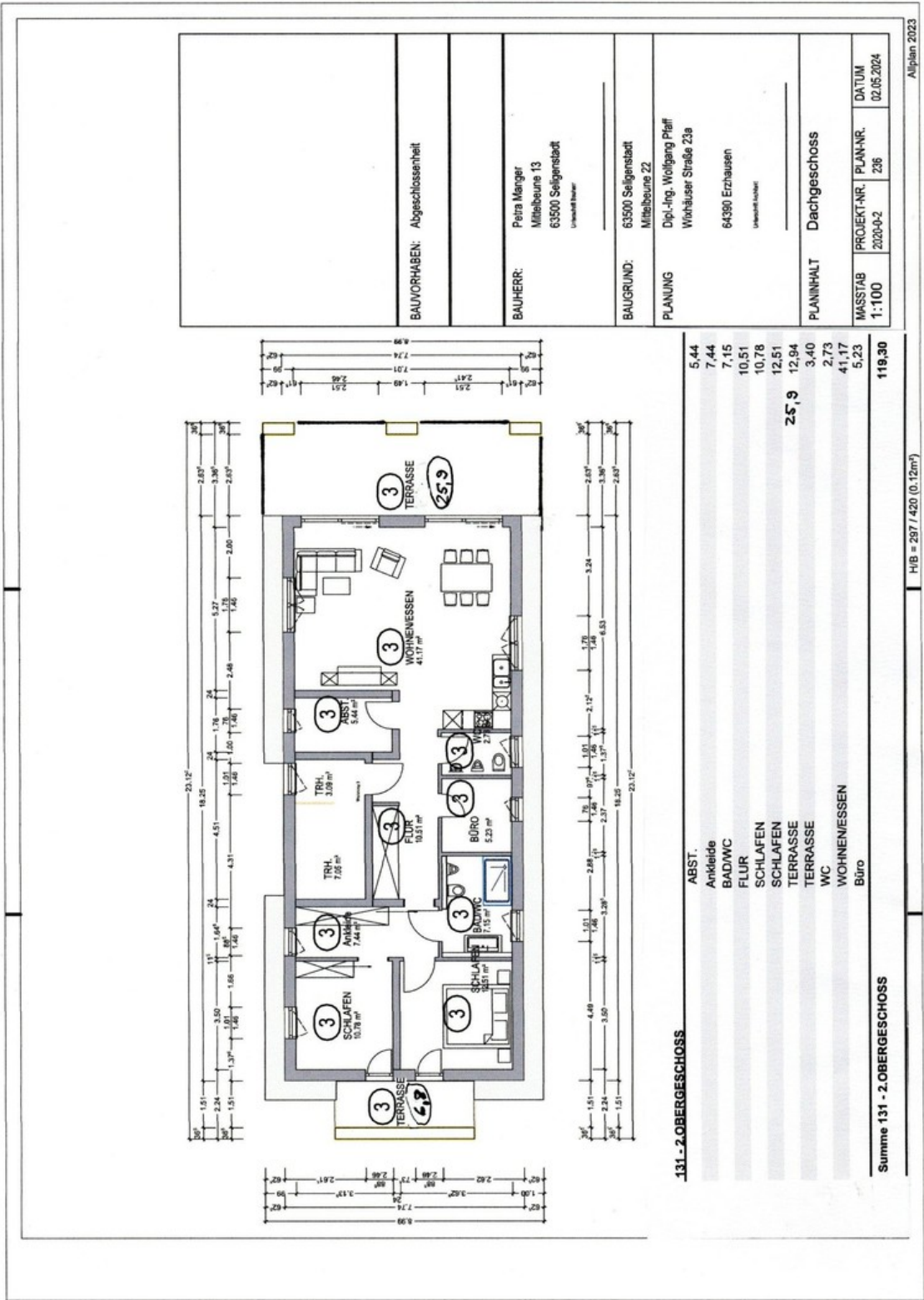
Duschbad

Exposé - Galerie



Nachtidyll

Exposé - Grundrisse



Grundriss