

# Exposé

## Wohnung in Seligenstadt

**Bezugsfertig - hochwertig gebaut - in 3-FH**



Objekt-Nr. OM-330039

### Wohnung

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:  
Manger

63500 Seligenstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	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 richtig!

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

Ein helles, stilvolles Treppenhaus führt Sie zu der Whg. im 2. OG.

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

Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard KfW 55 Energieeffizienzklasse A+

Fußbodenheizung mit individuellen Raumthermostaten, 3-fach verglaste Fenster sorgen für modernen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Der Anschluss für eine Wallbox ist auf dem Stellplatz bereits vorgesehen.

Der neue Glasfaseranschluss ist bereits im Haus eingebaut und sollte auch bald freigeschaltet werden.

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.

Ein weiteres besonderes Highlight dieser Whg. ist ihre sofortige Bezugsfertigkeit in Kombination mit einer exklusiven Sonderausstattung im Wert von ca. ca. € 60.000.

Dazu zählen unter anderem eine hochwertige EBK, Flurschrank, Garderobe, Gaskamin, stilvolle Badausstattung, Markise u.v.m.)

Diese Ausstattung ist bereits fest integriert und wird zusätzlich zum KP übernommen.

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 m<sup>2</sup>.

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

Im Flur befindet sich ein hochwertiger, weißer 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 m<sup>2</sup>.

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 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

- begehbare 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche - Ess-Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EBK



Hauswirtschaftsraum



Aussicht zum Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Rt. Nordosten



Balkon Rt. Südosten

# Exposé - Galerie



Balkon mit Markise



Soweit das Auge reicht....

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Flureinbauschränk

# Exposé - Galerie



Kl.Zimmer/Büro



SZ 1 - Ausgang zum Balkon

# Exposé - Galerie



SZ 1 - mit Blick zur Ankleide



SZ 1

# Exposé - Galerie



Ankleide



SZ 2 Ausgang zum Balkon

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Strassenansicht

# Exposé - Galerie

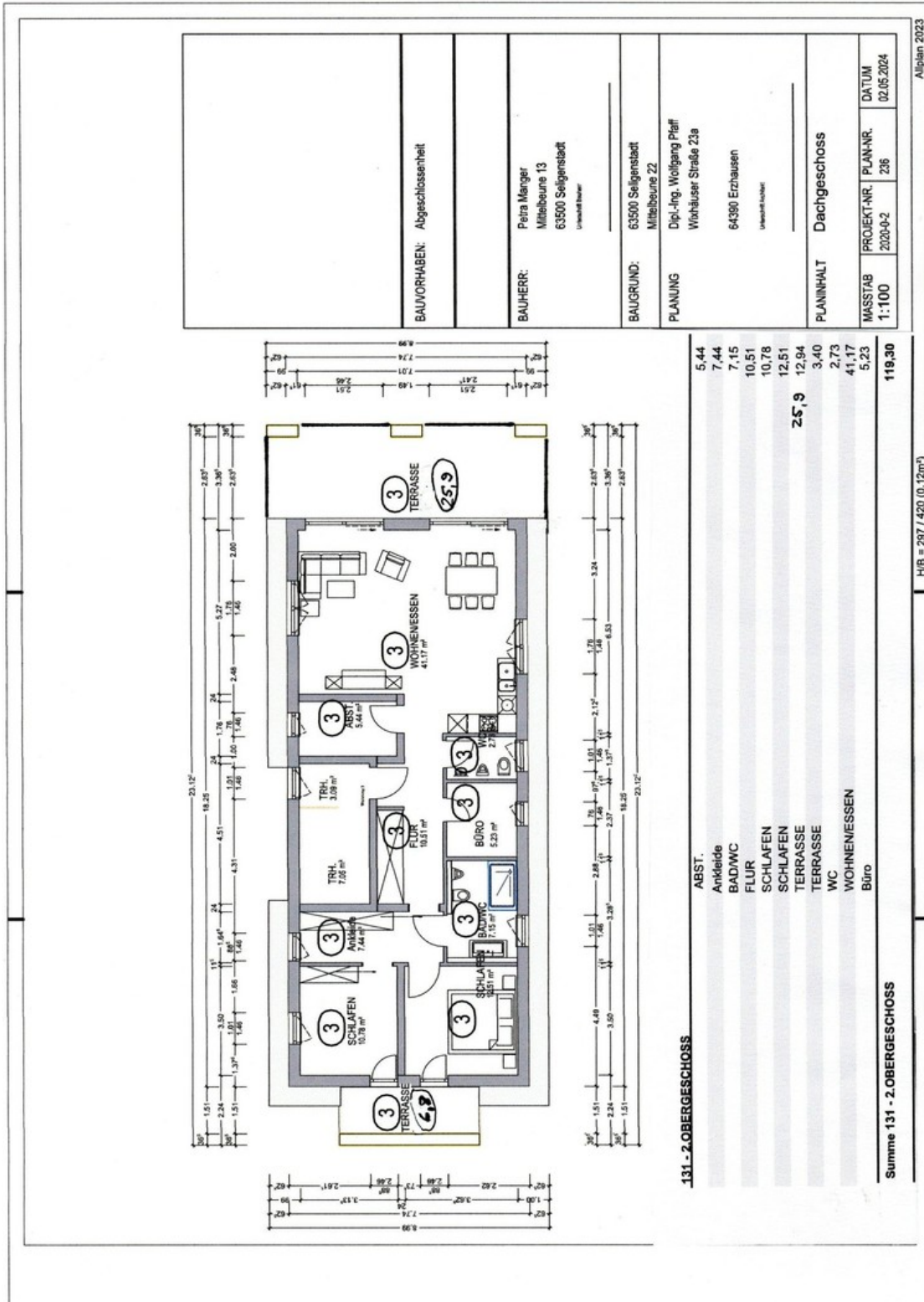


Südwestansicht



Nachtidyll

# Exposé - Grundrisse



BAUVORHABEN:	Abgeschlossenheit
BAUHERR:	Petra Manger Mittelbeure 13 63500 Seligenstadt Umschalt Baure
BAUGRUND:	63500 Seligenstadt Mittelbeure 22
PLANUNG	Dipl.-Ing. Wolfgang Pfaff Wohlfahrer Straße 23a 64380 Erzenhausen Umschalt Baure
PLANINHALT	Dachgeschoss
MASSTAB	1:100
PROJEKT-NR.	2020-0-2
PLAN-NR.	208
DATUM	02.05.2024

Grundriss