

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Aschaffenburg OT Nilkheim**

**RESERVIERT - Nilkheim 4 ZKB EG Wohnung mit großem Garten**



Objekt-Nr. OM-376194

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Schadler  
Telefon: 06021 5853630

63741 Aschaffenburg OT Nilkheim  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	100,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aschaffenburg Nilkheim

Unsere helle und schön geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten.

Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt durch großformatige Fliesen in modernem Design, eine großzügige ebenerdige Dusche sowie eine separate Badewanne.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem dazugehörigen, großen Garten. Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Kaufpreis: 539.000,00 € + 20.000,00 € Gartenanteil

Tiefgaragenstellplatz 22.500,00 €

## Ausstattung

Luftwärmepumpe mit zusätzlicher Kühlfunktion

3-fach verglaste Fenster

KfW 55 Standard

Elektrische Rollläden

Tageslichtbad

großformatige Fliesen

Fußbodenheizung

Tiefgarage

Aufzug

eigener Gartenanteil

Terrasse

Fahrradstellplätze

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug

## Sonstiges

Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 19 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: A+

Primärenergieträger: Strom

Baujahr: 2024

## Lage

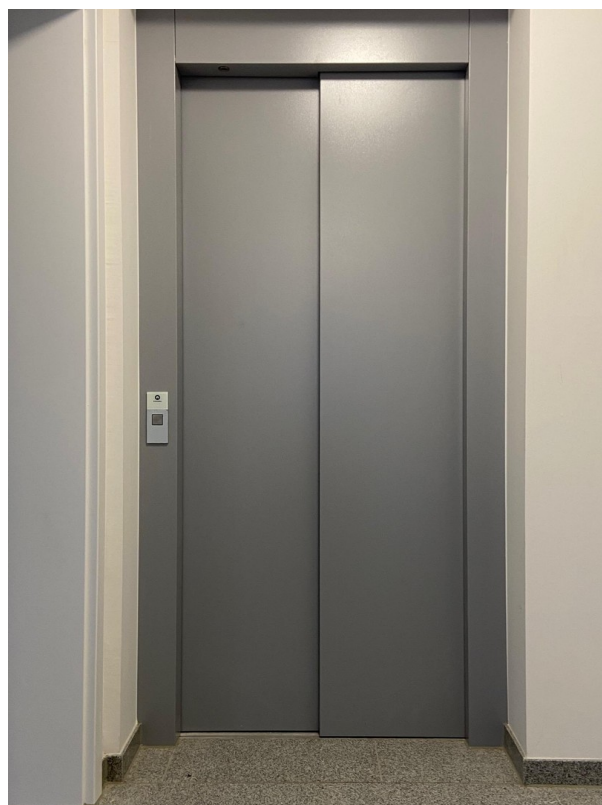
Als Stadtteil von Aschaffenburg überzeugt Nilkheim durch die Nähe zur Innenstadt und der dennoch ruhigen Wohnlage.

Der Landschaftspark Schönbuch ist fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

