

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Goldbach

**\*\*Dachgeschosswohnung in Top-Lage\*\***



Objekt-Nr. OM-391850

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Emily Stock  
Telefon: 0151 12380070

63773 Goldbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit ideal für Kapitalanleger, bietet jedoch auch perspektivisch Potenzial zur Eigennutzung.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit schöner Aussicht, der zusätzlichen Wohnkomfort und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Freien bietet. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab. Zudem besteht hier die Möglichkeit zur Installation einer Wallbox für E-Mobilität.

Das Gebäude wurde in diesem Jahren umfassend modernisiert: Das Treppenhaus wurde/wird vollständig erneuert und ist mit neuen Fenstern ausgestattet, ebenso wurde eine neue Eingangstür eingebaut. Für eine zukunftsorientierte und energieeffiziente Versorgung sorgt eine neu installierte Luft-Wärmepumpe. Darüber hinaus wird die Fassade des Hauses aktuell erneuert, was den Gesamtzustand der Immobilie weiter aufwertet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

\*Keine Makleranfragen erwünscht!\*

Ein neuer Energieausweis wird gerade erstellt

## Lage

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Goldbachs! Hier wird eine ruhige, naturnahe Umgebung mit gleichzeitiger Nähe zur Stadt Aschaffenburg vereint.

Die Aschaffener Innenstadt erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus. Dort erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote. Auch die Anbindung an die A3 ist ideal – sowohl Pendler Richtung Frankfurt als auch in Richtung Würzburg profitieren von kurzen Wegen und schneller Erreichbarkeit.

Kindergärten und eine Kita, Schulen wie die Grundschule Goldbach, Sportvereine und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders familienfreundlich.

Ein Highlight ist das nahegelegene Waldschwimmbad, welches erst kürzlich renoviert wurde. Es ist fußläufig innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingang



Kochen/Essen

# Exposé - Galerie

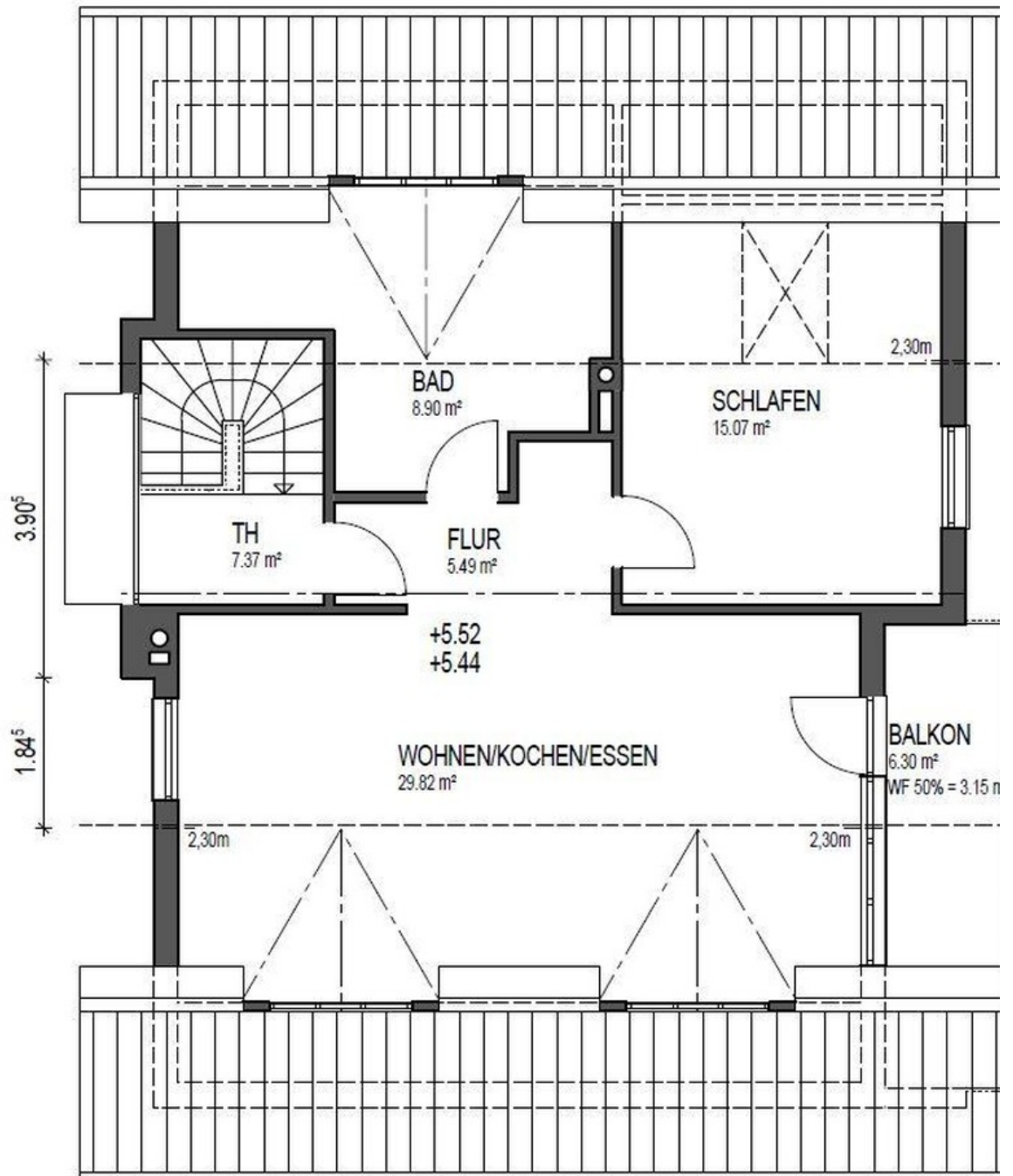


Flur



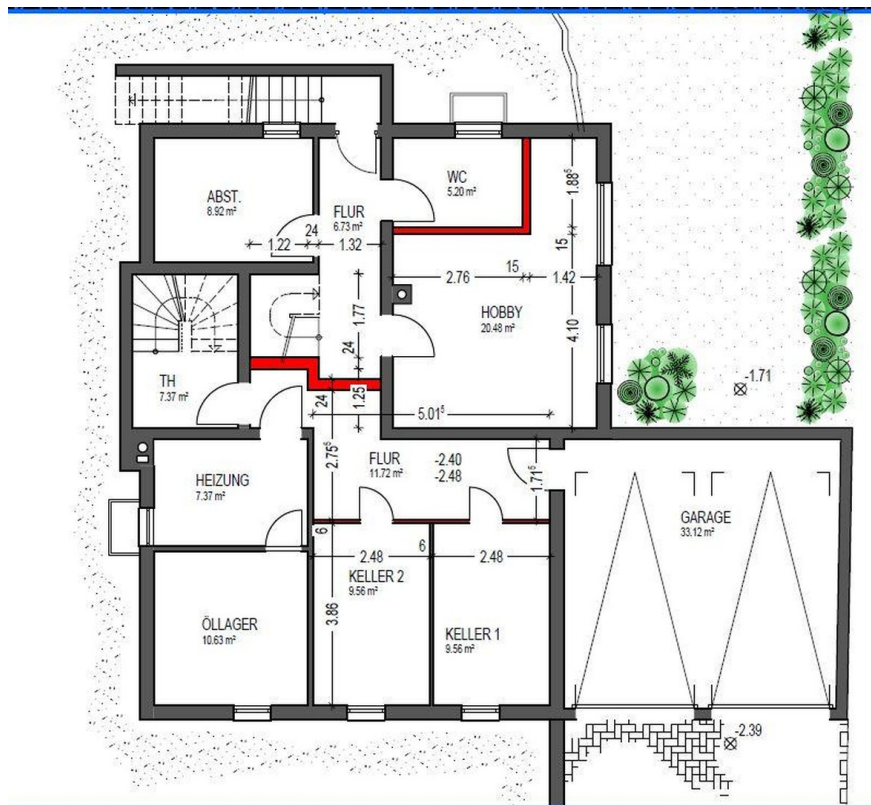
Kochen/Essen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG