

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Seligenstadt

Charmante 4,5-Zimmer-MAISONETTE in SELIGENSTADT Kernstadt - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-402589

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Stephan Grefing

63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	99,17 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	4,02 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	383 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage der Einhardstadt Seligenstadt erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie mit mediterranem Flair in einer kleinen Wohnanlage.

Auf zwei Ebenen bietet die modern ausgestattete Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept. Der große Wohn-/Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoß schafft ein großzügiges Raumgefühl in gemütlicher Atmosphäre. Große Falttüren lassen sich komplett zur ebenerdigen Terrasse hin öffnen. Und mit Blick auf den eigenen idyllischen Garten in Südausrichtung können Sie die Sonne entspannt bis in die Abendstunden genießen.

Vom Eingang her kommend ist rechts das hell gefliest Wannen-Duschbad und gegenüberliegend ein praktischer Hauswirtschafts-/Vorratsraum angeordnet. Im vorderen Bereich der Wohnung befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer.

Ein weiteres Zimmer im Souterrain erreichen Sie über die innenliegende Treppe. Dem großen Tageslichtraum ist ein Ankleidezimmer/Abstellraum und ein separater Waschraum mit Toilette angegliedert

Abgerundet wird das Angebot mit zwei dem Wohneigentum zugehörigen Außenstellplätzen direkt am Haus (zzgl. 2 x 5.000 €), der kompletten Küchenausstattung inkl. Geräten und aller Einbauschränke etc. (zzgl. 10.000 €) sowie einem Wasch-/Trockenraum und Fahrradkeller im Gemeinschaftseigentum.

Sämtliche Wohn-/Nutzräume sind gepflegt, renoviert und teilweise modernisiert (zuletzt 2021). Insgesamt befindet sich die Wohneinheit mit zusammen 103,19 m² Wohn-/Nutzfläche in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.200,- Euro netto im Monat. Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 383,69 Euro monatlich. Bezugfrei ab 01.04.2026.

Überzeugen Sie sich bei einem Vor-Ort-Termin gerne selbst von dem besonderen Charme der Eigentumswohnung. Eine Besichtigung kann in Absprache vereinbart werden.

Ausstattung

BAUSTANDARDS IN DER WOHNINHEIT:

- Bodenbelag in den Wohnräumen: hochwertiges Parkett (EG) bzw. Laminat (Sout.) mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Bodenbelag in Küchenbereich, Nassräumen und Treppen: Keramik-Fliesen mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Bodenbelag Terrasse: Dielen aus langlebigem Bankirai-Holz (Dauerhaftigkeitsklasse 2)
- Wandflächen in Wohnräumen und Flurbereichen: Putzanstrich, teilweise Vliestapete
- Wandflächen Nassräume: deckenhoch hell gefliest
- Doppelverglaste Isolierglasfenster in Kunststoff mit einbruchgesicherten Rollläden
- Wohnungseingangstür in einbruchshemmender Qualitätsausführung mit Doppelfalz und Schallschutz
- Robuste Zimmertüren mit Doppelfalz
- Ausstattung Nassräume: Badewanne aus Stahlemaille, Keramik-Waschbecken, Tiefspültoilette und Sanitärarmaturen in moderner Chrom- bzw. Edelstahl-Ausführung
- Türsprechanlage mit integrierter Klingel und Türöffnerfunktion
- Glasfaserausbau der Hausanschlüsse für leistungsstarke Highspeed-Multimedia-Nutzung mit bis zu 10 Gbit/s ist in der Straße derzeit im Gange

INFOS ZUR WOHNANLAGE:

Die kleine Wohnanlage mit 3 Geschossen wurde 1998 in Massivbauweise mit Wärmedämmsteinen und Wärme-/Schall-Isolierputz erstellt und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Reparaturarbeiten etc. wurden immer zeitnah durchgeführt und Instandhaltungsrückstaus sind nicht vorhanden. Eine kompetente Hausverwaltung betreut das Gebäude und sorgt für eine gute Pflege des Objekts und der harmonisch gestalteten Grünflächen in der Außenanlage. Es existiert eine freundliche und kooperative Eigentümergemeinschaft.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer. Makleranfragen unerwünscht.

Lage

Die Immobilie liegt zentrumsnah in der Kernstadt Seligenstadt. Der historische Marktplatz mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs und der ärztlichen Versorgung ist fußläufig in nur 5 Minuten zu erreichen. Die nächste Kita ist nur 200 Meter sowie Grund- und weiterführende Schulen 500 Meter entfernt. Hervorzuheben für die Stadtwohnung ist die „grüne“ Umgebung. Mehrere Gartenanlagen sowie Rad- und Fußwege in den umliegenden Feld- und Wiesenflächen befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Es besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung (mit dem Auto wenige Minuten zu den Anschlussstellen A 3 bzw. A 45), Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, Bahnstation 850 Meter. Die umliegenden größeren Städte oder naturnahe Ausflugsziele in Spessart, Odenwald und Taunus sind schnell erreichbar.

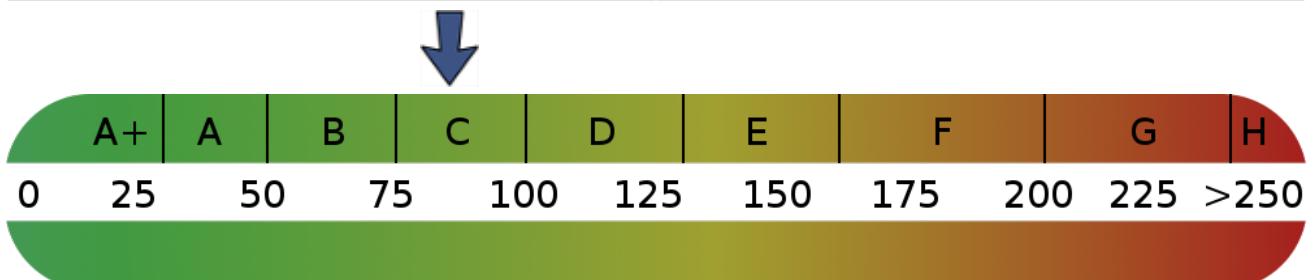
Seligenstadt selbst liegt als historische Mittelstadt am Main mit 1900-jähriger Geschichte inmitten der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Einhardstadt zeichnet sich durch die gelungene Verbindung von Historie mit durch urbanen Flair geprägter Gemütlichkeit und Moderne aus. Die lebendige Altstadt mit vielen Geschäften, Wochenmarkt, Kino, Gastronomiebetrieben und Eisdielen sprechen Leib und Seele gleichermaßen an. Historische Gebäude und Fachwerkhäuser, zahlreiche Events, traditionelle Kulturveranstaltungen wie die legendäre Fastnacht und das geschichtsträchtige Geleitsfest, eine ausgeprägte Vereinskultur, vielfältige Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten bieten eine hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,98 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Wohnbereich Gesamtansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flurbereich



Zimmer 1 - EG links

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - EG rechts



Wannen-Duschbad EG

Exposé - Galerie



Treppenabgang Souterrain

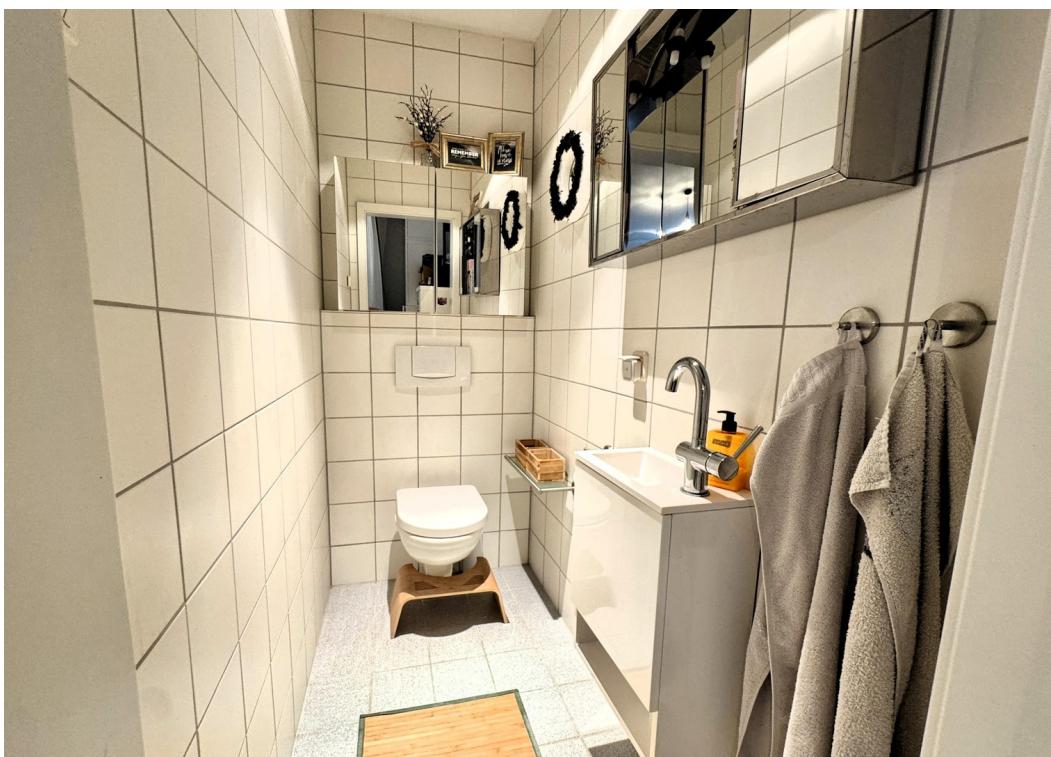


Zimmer 3 - Souterrain

Exposé - Galerie



Ankleide-Abstellraum Sout.

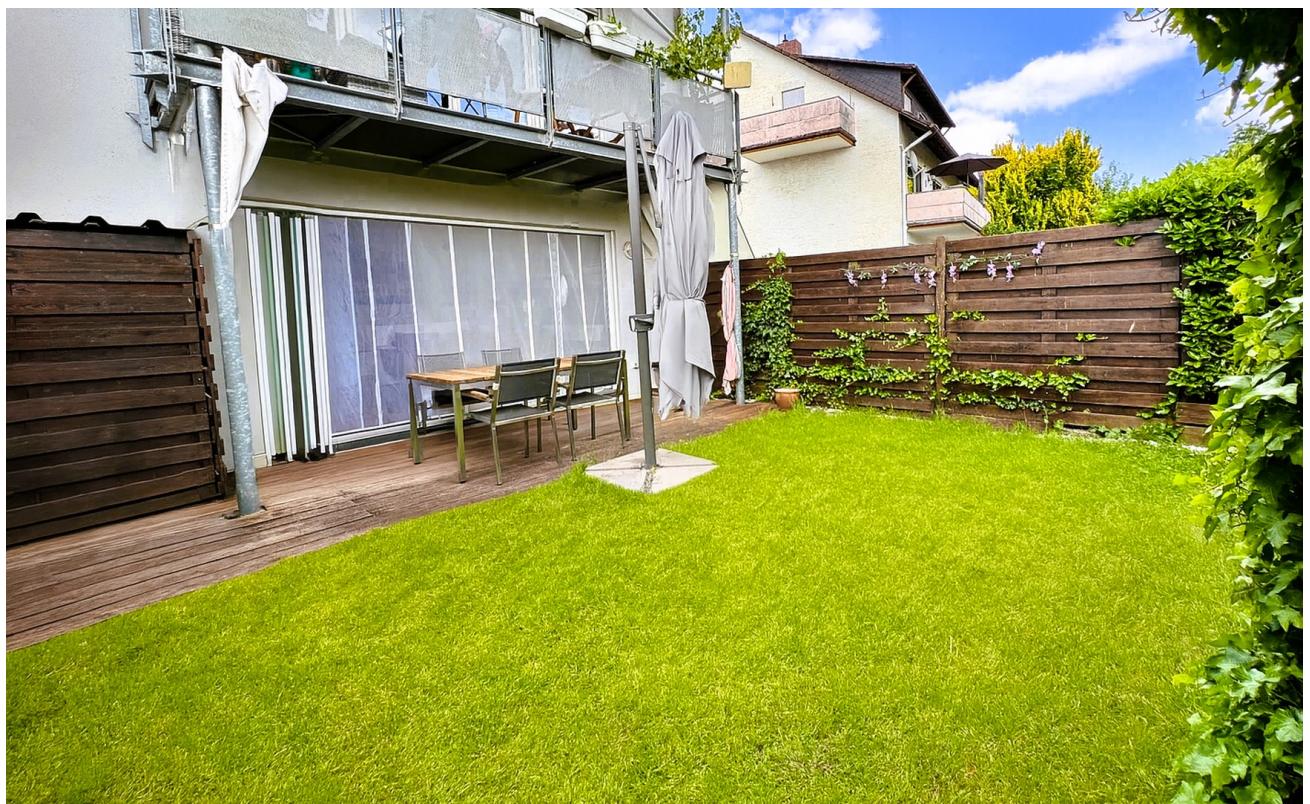


Waschraum-WC Souterrain

Exposé - Galerie



Terrasse



Gartenansicht

Exposé - Galerie

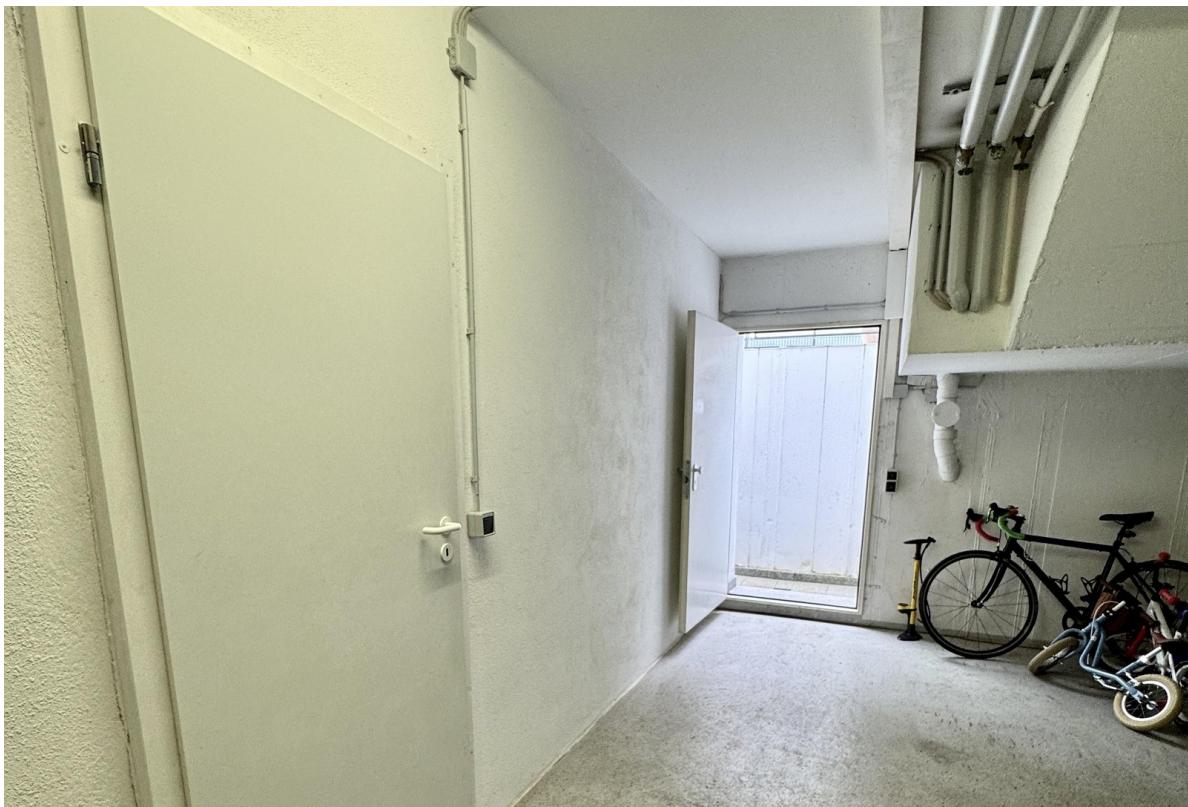


Außenanlage

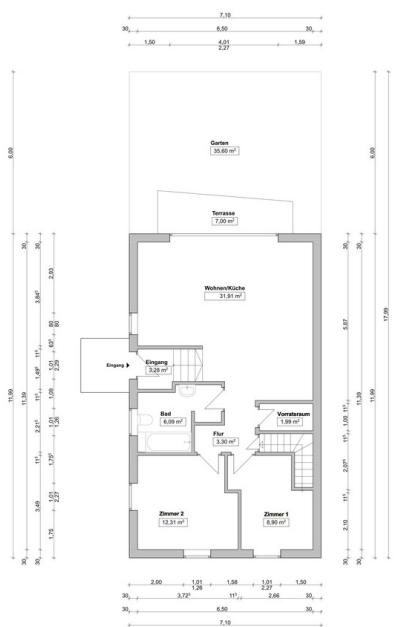


Wohnungseingang

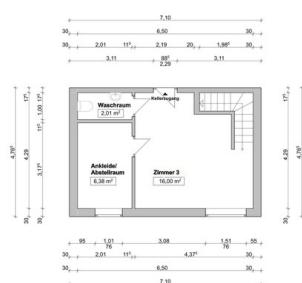
Exposé - Galerie



Fahrradkeller

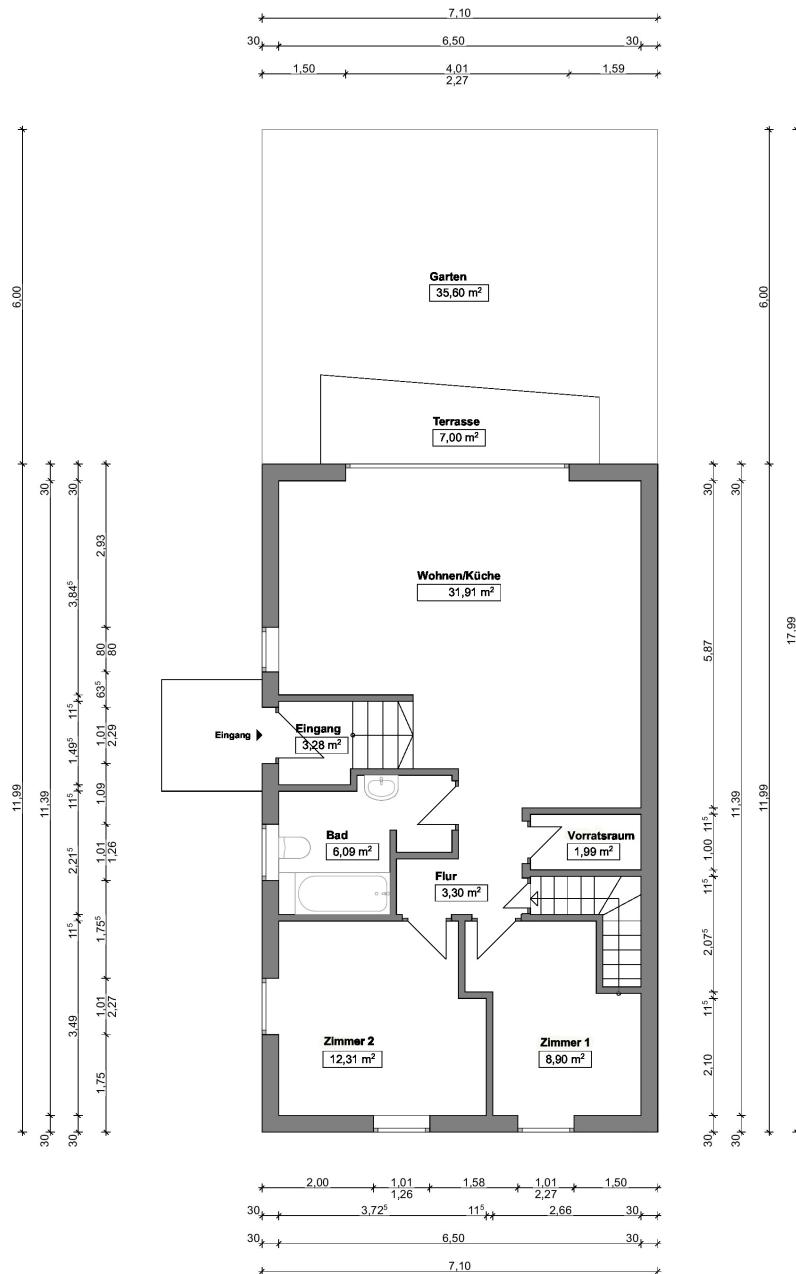


Grundriss EG



Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

