

# Exposé

## Wohnung in Aschaffenburg

**Zentrale Lage in Aschaffenburg: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug & Erstbezug nach Kernsanierung**



Objekt-Nr. OM-405910

**Wohnung**

Verkauf: **385.000 €**

Stadelmannstraße 31  
63739 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.11.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein echtes Neubau-Erlebnis im Bestand. In der Stadelmannstraße 31 in Aschaffenburg entsteht durch die vollständige Kernsanierung des gesamten Gebäudes ein modernes Zuhause auf höchstem Niveau.

Hier investieren Sie nicht nur in eine Wohnung, sondern in ein rundum erneuertes Gebäude, das technisch, energetisch und optisch praktisch einem Neubau entspricht.

Wohnen mit Qualität und Gefühl:

Auf ca. 77 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich als Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den neu geschaffenen Balkon – Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien.

Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Komfort, während ein weiteres Zimmer flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Das Tageslichtbad sorgt für Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen praktischen Stauraum.

Ein ganzes Gebäude im „Neubauzustand“

Die Immobilie wird von Grund auf erneuert – ein entscheidender Vorteil für Sie:

Neue Fassade mit Vollwärmeschutz

Moderne Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima

Neue 3-fach verglaste Fenster; viele davon bodentief

Neue Aufzugsanlage für komfortablen, barrierearmen Zugang

Vollständig erneuerte Sanitär- und Elektroinstallation im gesamten Gebäude

Komplett erneuerte Innenbereiche

Das Ergebnis: niedrige Energiekosten (Energieklasse: A+), hoher Wohnkomfort und maximale Zukunftssicherheit.

Ausstattung, die begeistert:

Hochwertiges Echtholzparkett für ein warmes Wohngefühl

Großformatige Designfliesen (60 x 120 cm)

Glatt gespachtelte Wände mit Malervlies – modern und zeitlos

Bezugsfertige Übergabe – einfach einziehen und wohlfühlen

Großzügige, neu errichtete Balkonanlage

Fertigstellung:

Geplante Fertigstellung: Herbst 2026

Warum diese Wohnung besonders ist:

Vergleichbare Angebote sind selten: Sie erhalten die Vorteile eines Neubaus, kombiniert mit der Lage und Substanz eines gewachsenen Wohnumfelds. Ideal für Eigennutzer mit Anspruch oder Kapitalanleger mit Weitblick.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Stadelmannstrasse befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Stadtteil Aschaffenburgs. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Der historische Stadtkern mit seinem reichen Kulturangebot ist nur einen kurzen Fußweg entfernt, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von weiteren Stadtteilen sowie dem Umland.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



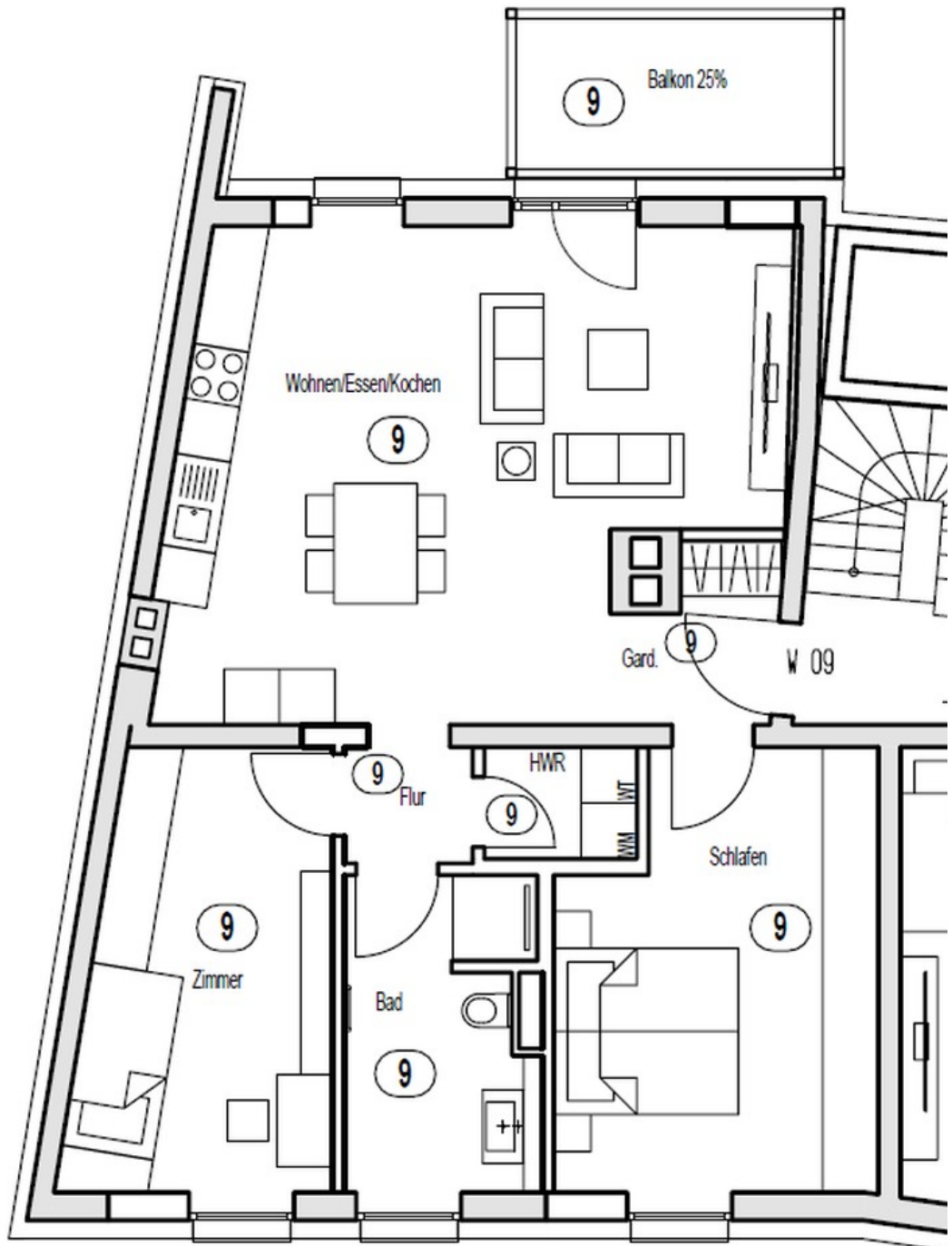
Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss