

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlstein

Schöne 2 Zimmerwhg in Karlstein zum Verkauf!



Objekt-Nr. OM-409608

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
Stella Münstermann

63791 Karlstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	380 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten 6-Parteienhaus in ruhiger Wohnlage von Karlstein am Main. Die Wohnung überzeugt durch einen idealen Grundriss, helle Räume und eine großzügigen Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Badmöbeln ausgestattet. Die separate Küche verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Zwei praktische Abstellräume in der Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (Doppelparker), ein eigener Kellerraum, eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein separater Fahrradraum.

Das Mehrfamilienhaus ist laufend instand gehalten, die Heizung wurde 2023 erneuert.

Eine Treppenhausrenovierung ist noch in diesem Jahr geplant

Die Wohnung ist an eine zuverlässige Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 700 € (8.400 € jährliche Mieteinnahmen).

Perfekt für Kapitalanleger: solide Vermietung, gepflegtes Haus, wertstabile Lage und zeitgemäße Ausstattung machen dieses Objekt zu einer sicheren Investition.

Ausstattung

Glasfaser im Haus

LED Deckenleuchten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung am Alemannenring 22 befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Karlstein am Main. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einem harmonischen, familienfreundlichen Wohnumfeld – ideal für alle, die Wert auf ein angenehmes und entspanntes Zuhause legen.

Attraktive Anbindung – perfekt für Pendler

Karlstein liegt ideal zwischen Aschaffenburg und Frankfurt am Main. Durch die Nähe zur A45 und A3 erreichen Sie die umliegenden Städte schnell und unkompliziert. Der Bahnhof Dettingen, ist in 20 Minuten zu Fuß erreichbar oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt und Aschaffenburg – ein großer Pluspunkt für Berufspendler.

Alles für den täglichen Bedarf in direkter Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Bäckereien und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem erreichbar. Auch Schulen liegen in der Umgebung, sodass kurze Wege im Alltag garantiert sind.

Natur & Freizeit direkt vor der Tür

Die Lage besticht durch den unmittelbaren Zugang zur Kahler Seenplatte, einem der schönsten Naherholungsgebiete der Region. Ob Spaziergänge, Radfahren, Schwimmen oder einfach nur Entspannen – hier findet jeder die passende Freizeitaktivität. Auch die Mainuferwege laden zu sportlichen Aktivitäten oder entspannten Feierabendrunden ein.

Ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität

Der Alemannenring selbst ist eine gepflegte Anwohnerstraße mit angenehmer Nachbarschaft und wenig Verkehr. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage besonders wertvoll – sowohl zur Eigennutzung als auch als nachhaltige Kapitalanlage.

Wachstumsstarker Standort

Karlstein entwickelt sich kontinuierlich weiter, profitiert wirtschaftlich von der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und ist zugleich ein gefragter Wohnort für Menschen, die städtische Nähe und ländliche Ruhe verbinden möchten. Dies verleiht Immobilien in dieser Lage eine stabile und attraktive Wertperspektive.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Abstellraum 1

Exposé - Galerie



Abstellraum / Garderobe



Flur - Blick Richtung Bad



Flur - links Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Balkon

Exposé - Galerie

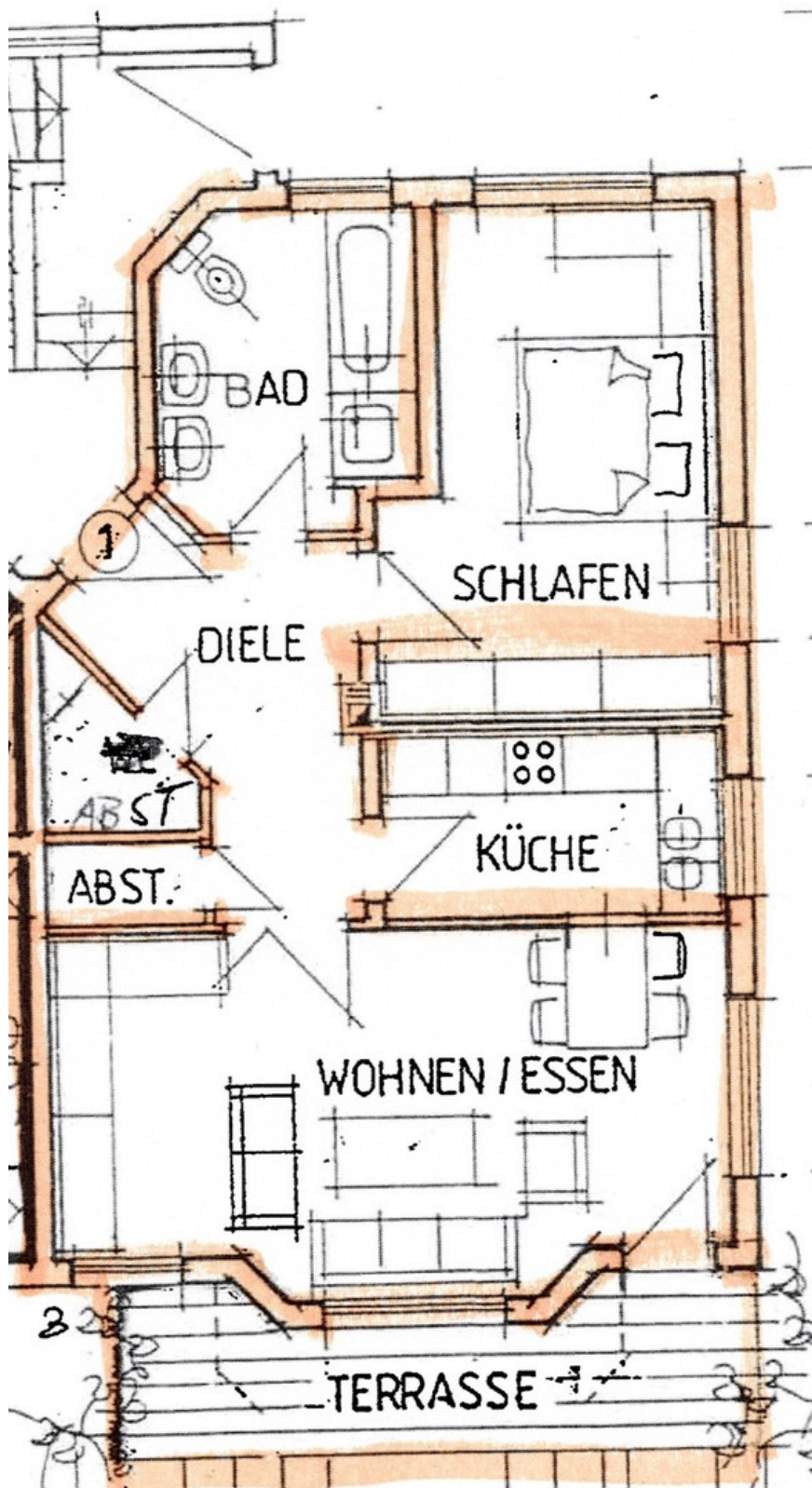


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss ETW