

Exposé

Wohnung in Zell am Main

**Erstbezug: Premium 3-Zimmer Neubauwohnung A+ |
Süd-Balkon mit Fernblick | EBK & Aufzug**



Objekt-Nr. OM-417250

Wohnung

Vermietung: **1.520 € + NK**

Scheckertstrasse 2
97299 Zell am Main
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.860 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	108,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	9,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Neubauwohnung verbindet modernes Wohnen mit einem besonderen Ausblick: Vom großzügigen Süd-Balkon genießen Sie den Blick auf Würzburg und die umliegenden Weinberge.

Die Wohnung bietet auf 108 m² ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien und ein ruhiges Wohnumfeld – ideal für alle, die modernstes Wohnen in Nähe zu Würzburg suchen. Ein Aufzug bietet zusätzlichen Komfort und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch einen offenen, modernen Grundriss sowie großzügige Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. Glatte Wände (keine Raufaser), großformatige Fliesen, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrische Rollläden unterstreichen den hochwertigen Charakter.

Für ein angenehmes und nachhaltiges Wohnklima sorgen Fußbodenheizung, individuell regelbares Lüftungssystem sowie eine Trinkwasserenthärtungsanlage. Die maßgefertigte Einbauküche mit Geräten deutscher Markenhersteller vereinbart modernstes Design mit höchstem Bedienkomfort. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit riesigem Fensterelement, Abendsonne. Der Hausmeisterservice inklusive wöchentlicher Treppenhausreinigung ist bereits in den Nebenkosten enthalten und sorgt für zusätzliche Entlastung im Alltag.

Ausstattung im Überblick:

- Neubau / Erstbezug
- Niedrigenergiehaus, Energieeffizienzklasse A+ mit Wärmepumpe und PV-Anlage
- Aufzug
- Barrierefrei
- Offener, moderner Grundriss
- Sehr helle Wohnräume
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Individuell steuerbares Lüftungssystem
- Maßgefertigte, hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (100€ mtl.)
- Trinkwasserenthärtungsanlage
- Hausmeisterservice inkl. wöchentlicher Treppenhausreinigung
- Großformatige Fliesen aus Italien
- Hochwertige Duravit & Hans-Grohe-Armaturen
- Bodentiefe Dusche mit Rainshower-Funktion
- Einbauspots in den Badezimmern
- Klingel mit Video-Gegensprechanlage
- Großzügiges privates Kellerabteil
- Separater, ebenerdiger Fahrradraum
- Tiefgaragen- oder Außenstellplatz, nach Absprache mit Wallbox für E-Mobilität

Diese Wohnung steht für modernes, komfortables und sorgenfreies Wohnen in attraktiver Lage mit außergewöhnlicher Aussicht – besonders attraktiv für Paare mit gehobenem Anspruch.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Ruhige Wohnlage in Zell am Main

- Ca. 10 Autominuten in die Würzburger Stadtmitte & HBF
- Ca. 3 Autominuten zum Edeka / Apotheke / Arzt / Bäcker / Bank / Schule / Kindergarten
- Ca. 100m zur Sportanlage mit italienischem Restaurant
- Ca. 150m zu wunderschönen Wander- und Radwegen
- Ca. 100m zur Bushaltestelle

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hebeschiebetüre zum Balkon

Exposé - Galerie



Balkon mit Ausblick



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Durchgang Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Siemens Kühlschrank



Blanco Wasserhahn

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Regendusche



Flur

Exposé - Galerie



Außenansicht