

Exposé

Wohnung in Seligenstadt

Erstbezug in ruhiger Lage – hier wartet Ihr neues Zuhause!



Objekt-Nr. OM-418089

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Kronenberger Liegenschaften

Jügesheimer Weg 31
63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	93,00 m²
Energieträger	Strom
Summe Nebenkosten	250 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €
Mietsicherheit	4.200 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien verbindet hochwertiges Wohnen mit angenehmer Ruhe. Das gesamte Haus befindet sich im Besitz einer Eigentümerfamilie und steht für gepflegte Wohnqualität und ein angenehmes Miteinander.

Herzstück der Wohnung ist der beeindruckend großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche – rund 45 m² Raum für Leben, Kochen und Entspannen. Große Fenster sorgen für viel Licht und ein luftiges Raumgefühl. Der Balkon mit Westausrichtung bietet Sonne bis in die Abendstunden – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse – ganz ohne Durchgangsverkehr – und bietet so eine entspannte Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – diese Wohnung vereint modernes Design, Komfort und eine ruhige Lage zu einem perfekten Zuhause.

Ausstattung

Die Ausstattung ist modern und durchdacht:

- Hochwertiger Vinylboden in trendiger Eicheoptik
- Wärmepumpe mit Kühlfunktion – nachhaltig und komfortabel
- Stilvolles Bad mit modernen Armaturen
- Separates Gäste-WC
- Walk-in Dusche
- Badewanne
- Praktischer Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Aufzug im Haus für bequemen Zugang
- bei Bedarf kann auch ein 2. Parkplatz angemietet werden
- Satelittenempfang
- Glasfaseranschluss
- großer Mieterkeller von knapp 4m²
- abschließbare Fahrradgaragen auf dem Grundstück, auch für E-Bikes
- Hausmeisterdienst inklusive - Sie müssen sich um nichts kümmern

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Wohnung. Damit wir uns ein besseres Bild machen können, bitten wir Sie, in Ihrer Anfrage ein paar Worte über sich zu schreiben (z. B. Beruf, Lebenssituation, Anzahl der einziehenden Personen, etc.). So können wir schneller einschätzen, ob die Wohnung gut zu Ihnen passt.

Vielen Dank für Ihre Mühe!

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Seligenstadt Froschhausen. Die Anbindung zur Autobahn ist ideal.

Die Buslinien 58 und OF-85 sind fußläufig zu erreichen.

In Laufnähe gibt es einige Restaurants, ein Café und einen Arzt. Eine Grün- und Parkanlage, eine Postannahmestelle, eine Apotheke und einen Friseur finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite



Blick vom Esszimmer auf Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad ist auch bald fertig



3D 1

Exposé - Galerie



3D 2



3D 3

Exposé - Galerie



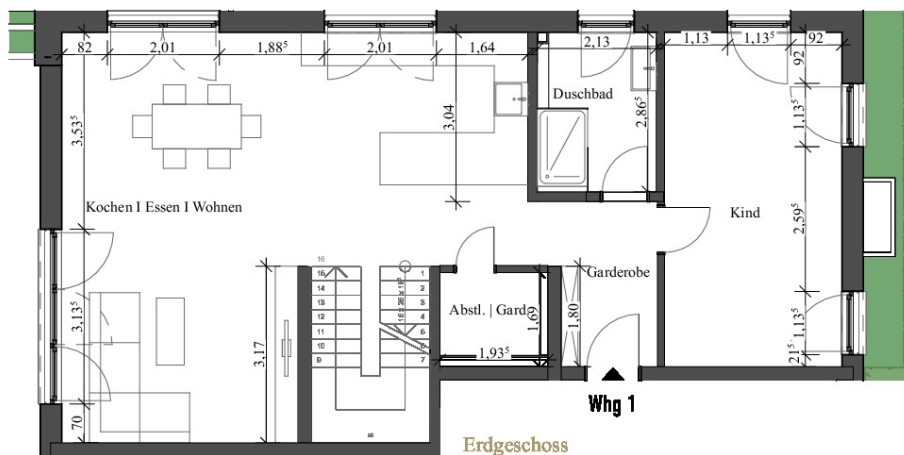
3D 4

Exposé - Grundrisse

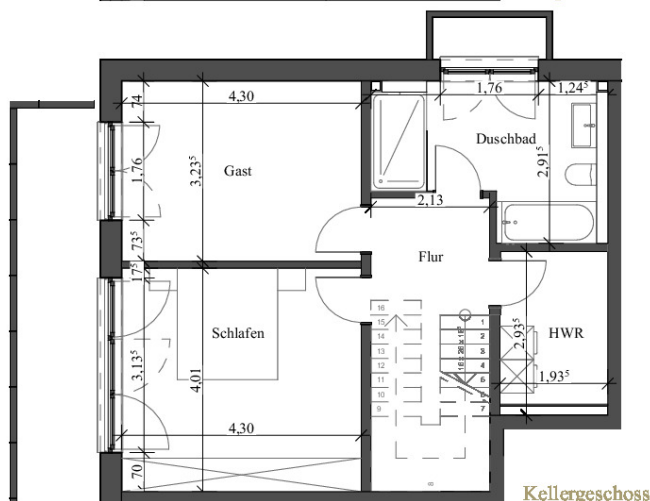
www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Wohnung 1

Aufteilung:

ca. 136 m² Wohnfläche

Garderobe	5,81 m²	Ko. Essen Wohnen	48,50 m²	Gast	13,91 m²
Abstell.	2,66 m²	Flur	8,40 m²	Schlafen	17,24 m²
Duschbad	6,04 m²	Duschbad	10,19 m²		
Kind 1	19,11 m²	HWR	5,28 m²		

04.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 1

BahnstraÙe 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

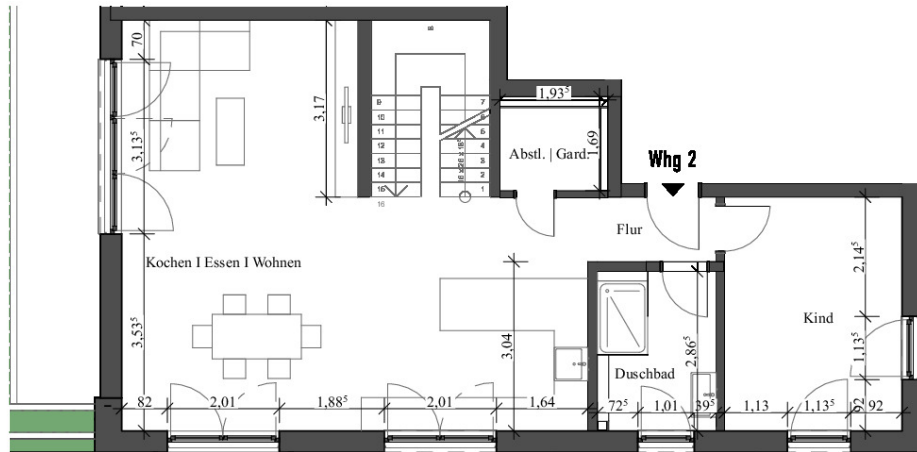
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

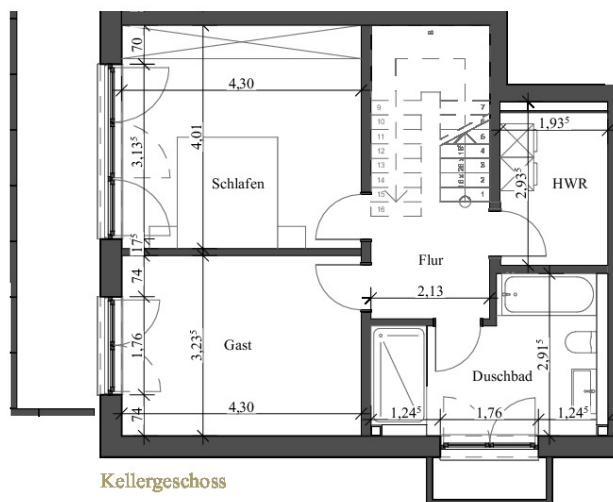
www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Wohnung 2

Aufteilung:

ca. 125 m² Wohnfläche

Flur	2,67 m ²	Ko. Essen Wohnen	48,50 m ²	Gast	13,91 m ²
Abstell.	2,66 m ²	Flur	6,92 m ²	Schlafen	17,24 m ²
Duschbad	6,04 m ²	Duschbad	10,19 m ²		
Kind 1	13,37 m ²	HWR	5,28 m ²		

04.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 2

BahnstraÙe 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

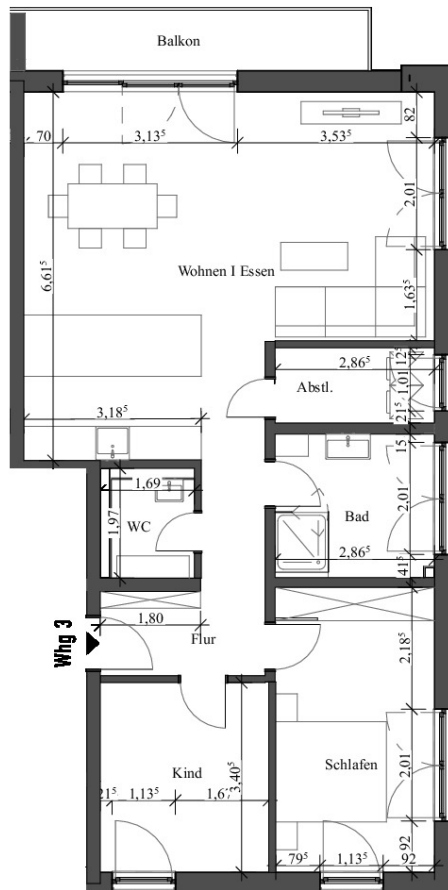
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 3

Aufteilung:

ca. 87 m² Wohnfläche	Flur	7,14 m²	WC	2,94 m²
ca. 7,25 m² (50%) = 3,62 m² Terrasse	Kind 1	10,30 m²	Wohnen Essen	42,14 m²
	Schlafen	14,64 m²	Abstell.	3,86 m²
	Bad	7,23 m²		

04.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 3

Bahnstraße 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

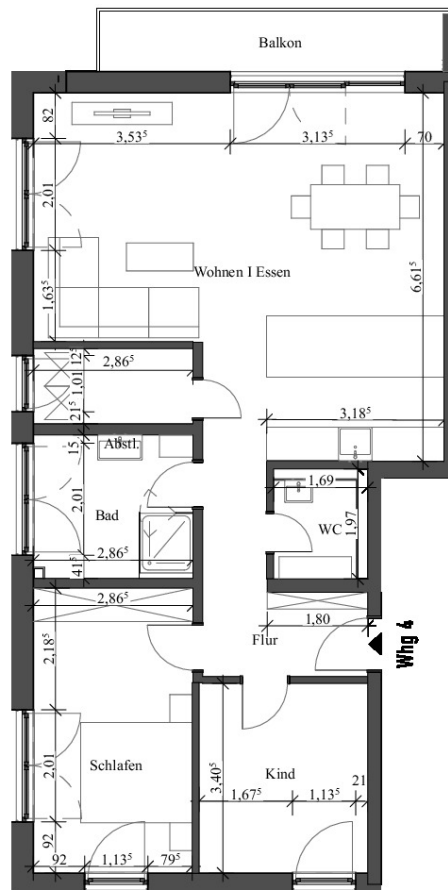
tgv
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 4

Aufteilung:

ca. 87 m ² Wohnfläche	Flur	7,14 m ²	WC	2,94 m ²
ca. 7,25 m ² (50%) = 3,62 m ² Balkon	Kind 1	10,30 m ²	Wohnen Essen	42,14 m ²
	Schlafen	14,64 m ²	Abstell.	3,86 m ²
	Bad	7,23 m ²		

04.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 4

BahnstraÙe 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

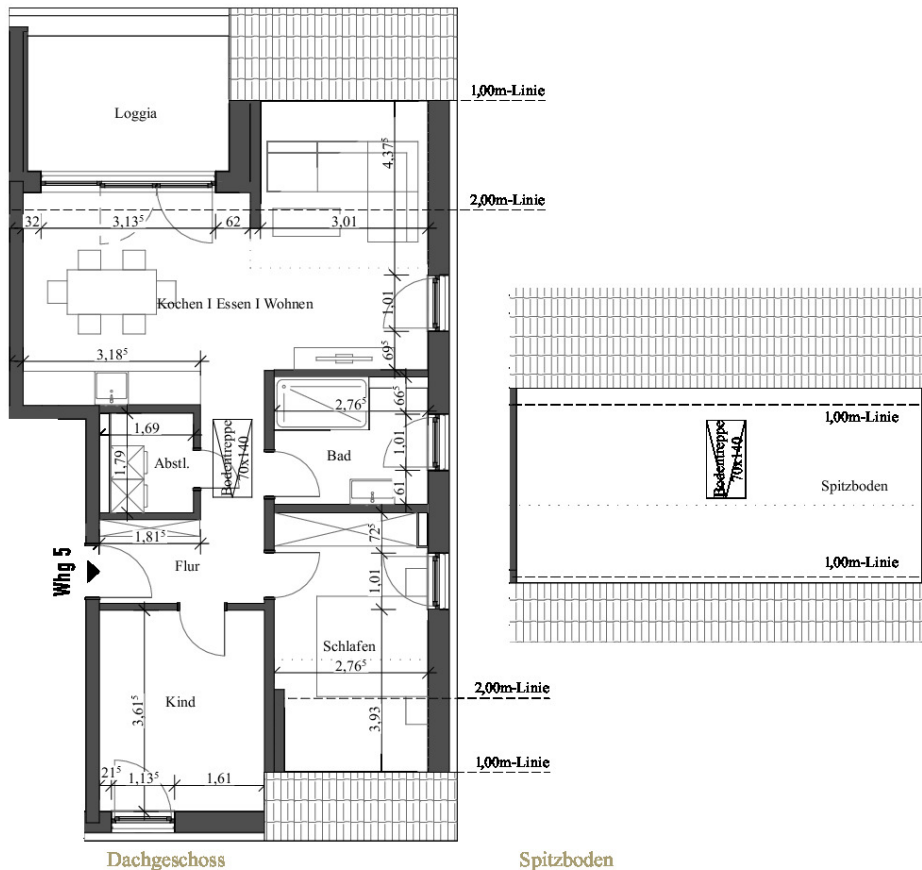
tgv
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 5

Aufteilung:

ca. 64 m² Wohnfläche
ca. 8,81 m² (50%) = 4,4 m² Loggia
ca. 22,4 m² (50%) = 11,2 m² Spitzboden

Flur	6,81 m ²	Abstell.	2,66 m ²
Kind 1	10,71 m ²	Ko. Wohnen Essen	28,25 m ²
Schlafen	11,10 m ²		
Bad	6,32 m ²		

04.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 5

BahnstraÙe 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

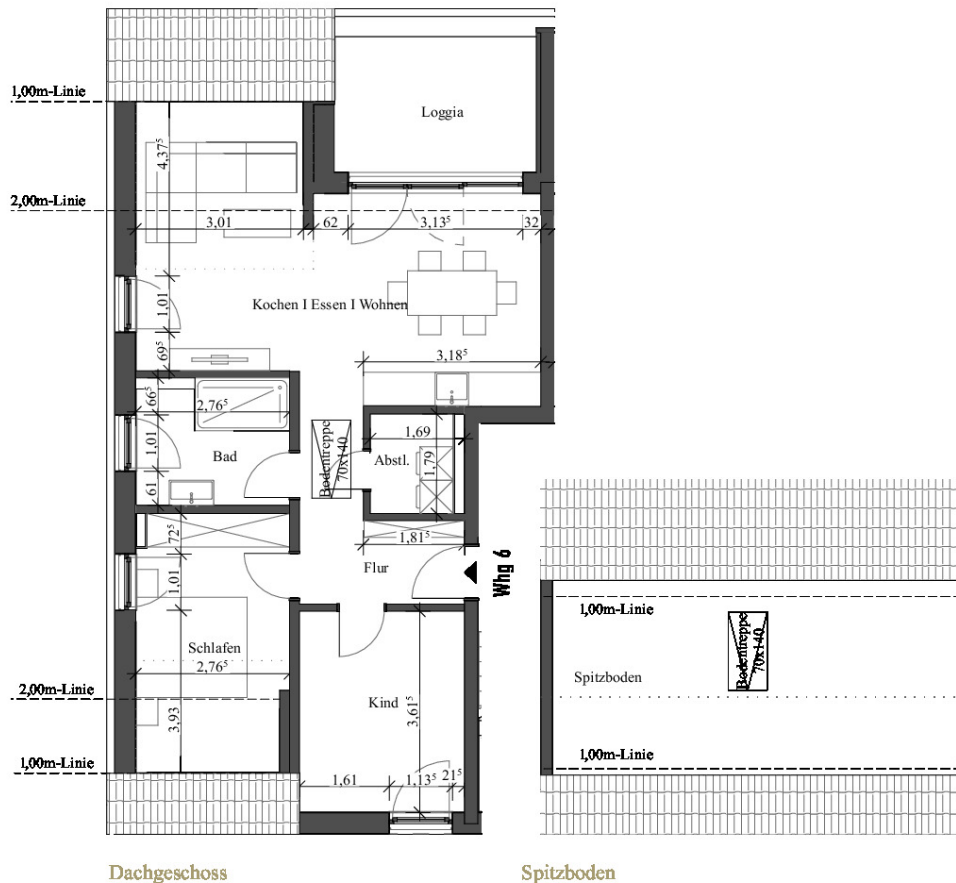
tgv
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 6

Aufteilung:

ca. 64 m² Wohnfläche
 ca. 8,81 m² (50%) = 4,4 m² Loggia
 ca. 22,4 m² (50%) = 11,2 m² Spitzboden

Flur 6,81 m²
 Kind 1 10,71 m²
 Schlafen 11,10 m²
 Bad 6,32 m²

Abstell. 2,66 m²
 Ko. | Wohnen | Essen 28,25 m²

04.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 6

Bahnstraße 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
 43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH