

# 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	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.200 €		

# 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 m<sup>2</sup> 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 4m<sup>2</sup>
- 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



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

[www.tgv-architekten.de](http://www.tgv-architekten.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



### Wohnung 1

#### Aufteilung:

ca. 136 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Garderobe	5,81 m <sup>2</sup>	Ko.   Essen   Wohnen	48,50 m <sup>2</sup>	Gast	13,91 m <sup>2</sup>
	Abstell.	2,66 m <sup>2</sup>	Flur	8,40 m <sup>2</sup>	Schlafen	17,24 m <sup>2</sup>
	Duschbad	6,04 m <sup>2</sup>	Duschbad	10,19 m <sup>2</sup>		
	Kind 1	19,11 m <sup>2</sup>	HWR	5,28 m <sup>2</sup>		

04.03.25 / MXM

Wohnung 1

M: 1:100

Bahnhostraße 12 | t: 06021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
63834 Selbach | f: 06020 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

  
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

# Exposé - Grundrisse

[www.tgv-architekten.de](http://www.tgv-architekten.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



### Wohnung 2

#### Aufteilung:

ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

04.03.25 / MXM

Wohnung 2

M: 1:100

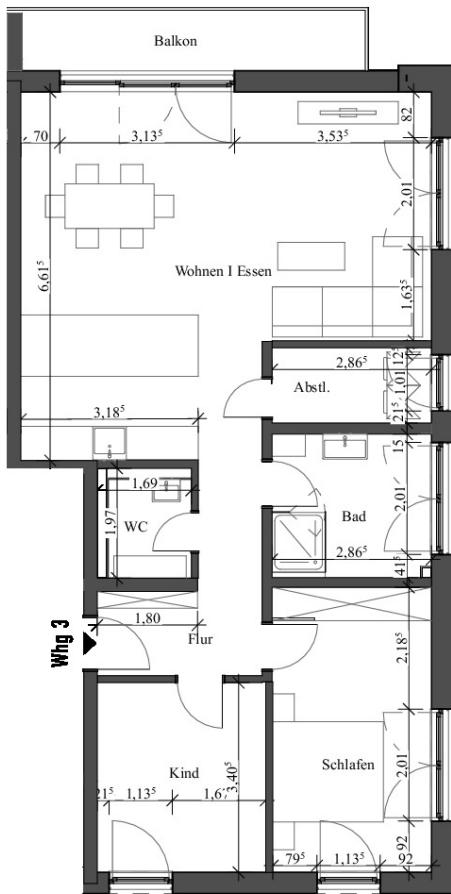
Bahnhoftstraße 12 | t: 06021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
63834 Seligenstadt | f: 06020 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

 TGV  
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

# Exposé - Grundrisse

[www.tgv-architekten.de](http://www.tgv-architekten.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



### Wohnung 3

#### Aufteilung:

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

04.03.25 / MXM

Wohnung 3

M: 1:100

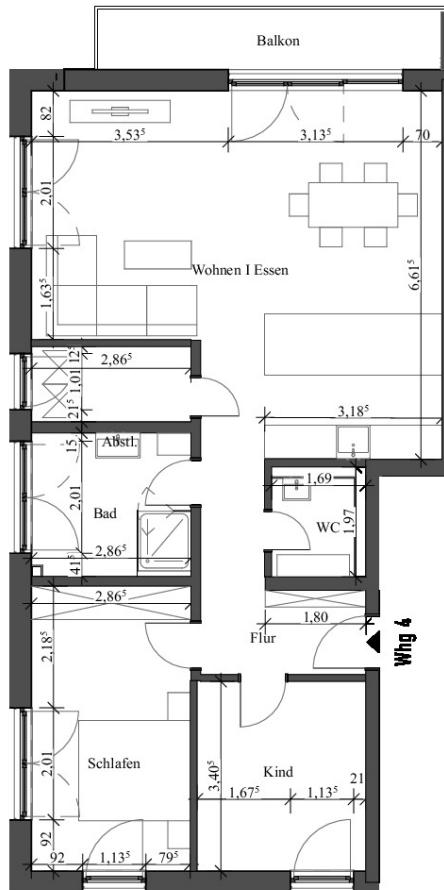
Bahnhostraße 12 | t: 06021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
63834 Seligenstadt | f: 06020 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

 TGV  
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

# Exposé - Grundrisse

[www.tgv-architekten.de](http://www.tgv-architekten.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



### Wohnung 4

#### Aufteilung:

ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 7,25 m<sup>2</sup> (50%) = 3,62 m<sup>2</sup> Balkon

Flur	7,14 m <sup>2</sup>	WC	2,94 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,30 m <sup>2</sup>	Wohnen   Essen	42,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>	Abstell.	3,86 m <sup>2</sup>
Bad	7,23 m <sup>2</sup>		

04.03.25 / MXM

Wohnung 4

M: 1:100

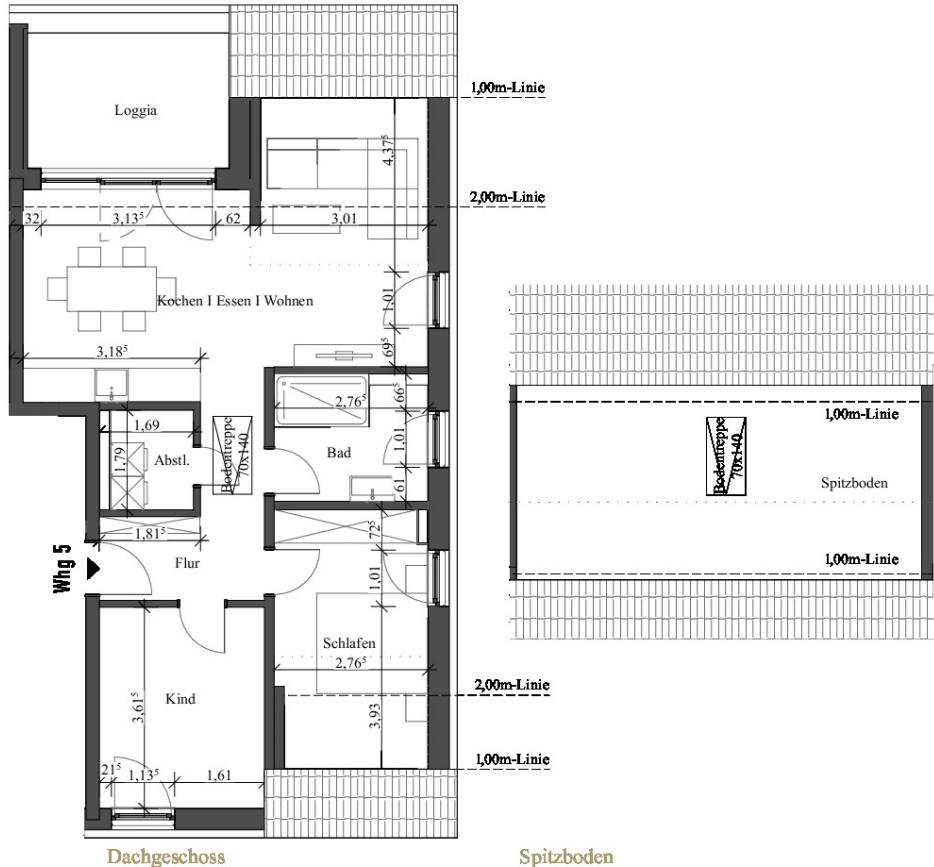
Bahnstraße 12 | t: 06021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
63834 Seligenstadt | f: 06020 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

 ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

# Exposé - Grundrisse

[www.tgv-architekten.de](http://www.tgv-architekten.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



### Wohnung 5

Aufteilung:

ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 8,81 m<sup>2</sup> (50%) = 4,4 m<sup>2</sup> Loggia  
ca. 22,4 m<sup>2</sup> (50%) = 11,2 m<sup>2</sup> Spitzboden

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

04.03.25 / MXM

Wohnung 5

M: 1:100

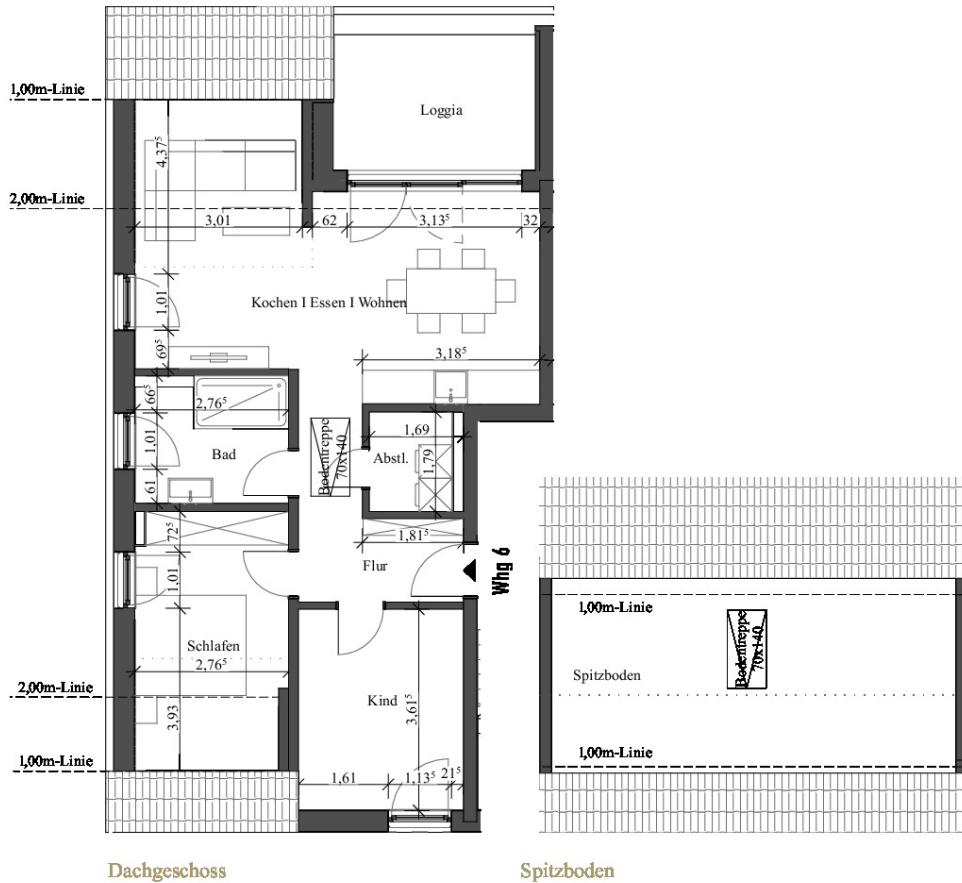
Bahnhostraße 12 | t: 06021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
63834 Seligenstadt | f: 06020 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

  
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

# Exposé - Grundrisse

[www.tgv-architekten.de](http://www.tgv-architekten.de)

## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



### Wohnung 6

Aufteilung:

ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 8,81 m<sup>2</sup> (50%) = 4,4 m<sup>2</sup> Loggia  
ca. 22,4 m<sup>2</sup> (50%) = 11,2 m<sup>2</sup> Spitzboden

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

04.03.25 / MXM

Wohnung 6

M: 1:100

Bahnstraße 12 | t: 06021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
63834 Seligenstadt | f: 06020 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

  
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH