

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Seligenstadt**

**Erstbezug 4-Zimmer Wohnung mit Balkon in Klein-Welzheim**



**Objekt-Nr. OM-420313**

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.540 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Kronenberger

63500 Seligenstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.620 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 4-Zimmerwohnung mit 94 m<sup>2</sup> bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die flexibel und komfortabel wohnen möchten. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 35 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine klare Struktur und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob für entspannte Abende oder gemeinsames Kochen mit Freunden.

Das moderne Badezimmer mit begehbarer, ebenerdiger Dusche sorgt für einen angenehmen Start in den Tag, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC. Zwei gleich große Zimmer mit jeweils 11,5 m<sup>2</sup> bieten sich als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer an. Das 15-m<sup>2</sup>-Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug.

Mit hellen Räumen, zeitgemäßer Ausstattung und einem funktionalen Grundriss bietet diese Wohnung eine ansprechende Kombination aus Komfort und modernem Wohnen.

Die Ausstattung umfasst:

- Fußbodenheizung- und kühlung (während der warmen Jahreszeit)
- Vinylfußboden in Eicheoptik
- großformatige Fliesen im Bad im Format 60 x 60
- Satellitenempfang
- Gäste-WC
- Mieterkeller
- Parkplatz vor der Haustüre
- abschließbare Fahrradgaragen auf dem Grundstück, auch für E-Bikes
- Glasfaseranschluss

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Gäste-WC

## Lage

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

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



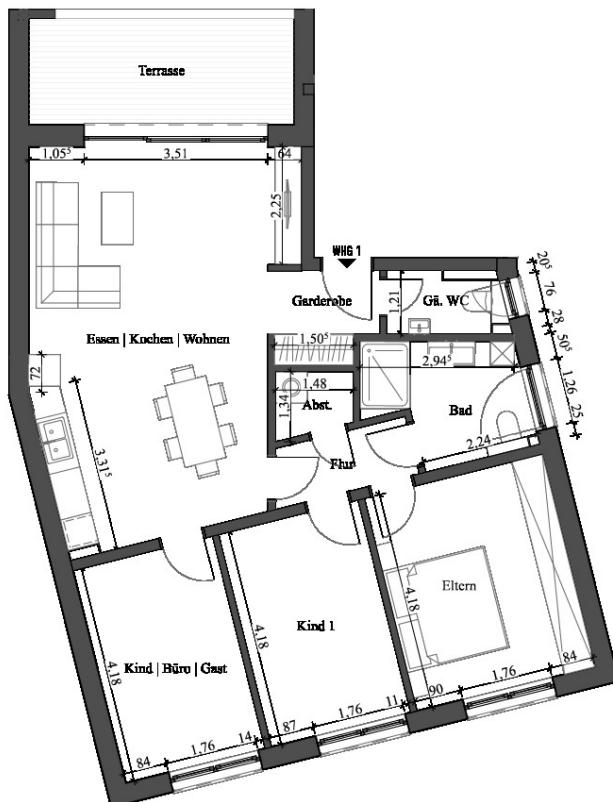
Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse

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

## Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern

Klein-Welzheim, Hauptstraße 109



### Wohnung 1

Erdgeschoss

Aufteilung:

ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 10,5 m<sup>2</sup> (50%) = 5,25 m<sup>2</sup> Terrasse

Garderobe  
Gäste WC  
Ko.|Essen|Wo.  
Flur

3,49 m<sup>2</sup>  
2,43 m<sup>2</sup>  
34,35 m<sup>2</sup>  
3,08 m<sup>2</sup>

Abstellraum  
Bad  
Kind|Büro|Gast  
Kind 1

1,73 m<sup>2</sup>  
6,23 m<sup>2</sup>  
11,45 m<sup>2</sup>  
11,45 m<sup>2</sup>

Eltern

14,63 m<sup>2</sup>

05.03.25 / MXM

Wohnung 1

M: 1:100

Bahnhofstraße 12 | Tel.: 06821 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de  
69134 Heidelberg | Fax: 06829 / 99 867 98 | www.tgv-architekten.de

 ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VATH