

Exposé

Dachgeschosswohnung in Seligenstadt

Moderner Erstbezug: 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Mainauen-Blick & innovativer Bodenkühlung



Objekt-Nr. OM-420454

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Kronenberger

63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Baujahr | 2026 |
| Etagen | 1 |
| Zimmer | 3,00 |
| Wohnfläche | 72,00 m² |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme |
| Summe Nebenkosten | 230 € |
| Miete Garage/Stellpl. | 40 € |
| Mietsicherheit | 3.750 € |

| | |
|--------------|-----------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | Erstbezug |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Etage | 2. OG |
| Stellplätze | 1 |
| Heizung | Fußbodenheizung |
| | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Neubau-Zuhause! Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gerade fertiggestellten Dreifamilienhaus in ruhiger und begehrter Lage von Seligenstadt / Klein-Welzheim.

Auf ca. 72 m² bietet diese Wohnung alles, was modernes Wohnen ausmacht: Lichtdurchflutete Räume, eine gehobene Ausstattung und einen unverbaubaren Blick in Richtung der Mainauen. Dank der durchdachten Planung genießen Sie hier höchste Privatsphäre und Komfort.

Highlights der Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Materialien ausgestattet:

Innovatives Klima-Konzept: Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe betreibt die Fußbodenheizung. Das Besondere: In der warmen Jahreszeit kann das System zur Fußbodenkühlung genutzt werden – so bleibt es unter dem Dach auch im Hochsommer angenehm temperiert.

Edle Bodenbeläge: In allen Wohnräumen ist ein hochwertiger Vinylboden in Eicheoptik verlegt, der Wärme ausstrahlt und zugleich extrem pflegeleicht ist.

Bäder mit Stil: Das Hauptbad besticht durch großformatige Fliesen (60 x 60 cm) und eine große, ebenerdige Walk-in-Dusche. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Konnektivität & Technik: Profitieren Sie von einem zukunftssicheren Glasfaseranschluss für schnelles Internet (ideal für Homeoffice) sowie Satellitenempfang in den Wohnräumen.

Stauraum & Parken: Zur Wohnung gehört ein in der Wohnung befindlicher Abstellraum sowie ein eigener Mieterkeller. Ihr Auto parken Sie bequem auf dem Stellplatz direkt vor der Haustüre.

Fahrradgaragen: Für Ihre Fahrräder oder E-Bikes stehen abschließbare Fahrradgaragen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ausstattung

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

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt im charmanten Ortsteil Klein-Welzheim. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen:

Natur: Die Mainauen liegen direkt vor der Haustür – ideal für Sport und Erholung.

Infrastruktur: Das historische Zentrum von Seligenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Es besteht eine sehr gute Anbindung an die A3 sowie an den öffentlichen Nahverkehr Richtung Frankfurt und Aschaffenburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hofansicht



Küche

Exposé - Galerie



Küchen / Essen



TV-Wand

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Sofa-Ecke



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Ausblick

Exposé - Galerie



Gäste-WC



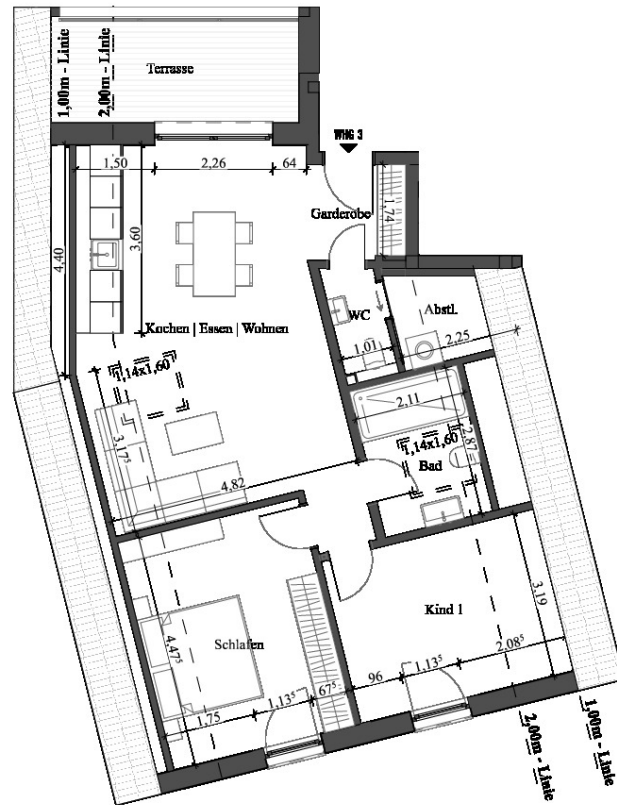
Abstellkammer

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern

Klein-Welzheim, Hauptstraße 109



Wohnung 3

Dachgeschoss

Aufteilung:

| | | | | |
|---|-----------|----------------------|-------------------|----------------------|
| ca. 68 m ² Wohnfläche | Garderobe | 3,38 m ² | Bad | 5,44 m ² |
| ca. 8,4 m ² (50%) = 4,21 m ² Terrasse | WC | 2,20 m ² | Ko. Essen Wo. | 31,26 m ² |
| | Abstell. | 1,47 m ² | Schlafen | 14,01 m ² |
| | Kind I | 11,44 m ² | | |

05.03.25 / MXM

M: 1:100

Wohnung 3

Hohenhofstraße 12 | t: 06821 / 442 69 0 | info@tgv-architekten.de
63834 Sulzbach | f: 06828 / 99 067 91 | www.tgv-architekten.de

ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH