

Exposé

Wohnung in Seligenstadt

Haus in Haus: Exklusive 4 Zimmer Wohnung über 2 Etagen in Seligenstadt - Erstbezug



Objekt-Nr. OM-420754

Wohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Kronenberger Liegenschaften

Jügesheimer Weg 31
63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	330 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung, eine clevere Raumaufteilung über zwei Ebenen und den besonderen Charme, dass Sie hier Erstmieter werden können.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche – der ideale Mittelpunkt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird die Ebene durch ein helles Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Ein echtes Highlight ist das lichtdurchflutete Elternschlafzimmer im Souterrain. Durch seine ruhige Lage und das angrenzende, großzügige Badezimmer mit Wanne entsteht ein privater Rückzugsort, der Erholung und Wohlfühlatmosphäre garantiert.

Die Wohnräume im Erdgeschoss bieten direkten Zugang zur Terrasse und Garten, die wie ein zweites Wohnzimmer im Freien genutzt werden kann. Ein praktischer Kellerraum sorgt zusätzlich für Stauraum.

Es erwartet Sie hier ein Zuhause, das modernes Wohnen, Privatsphäre und Komfort auf ideale Weise verbindet.

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:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, 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



weitläufiger Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



lichtdurchflutete Räume



große Fenster zum Garten

Exposé - Galerie



Blick zum Abgang Sousterrain



Fliesen Badezimmer

Exposé - Galerie



3D 1



3D 2

Exposé - Galerie



3D 3

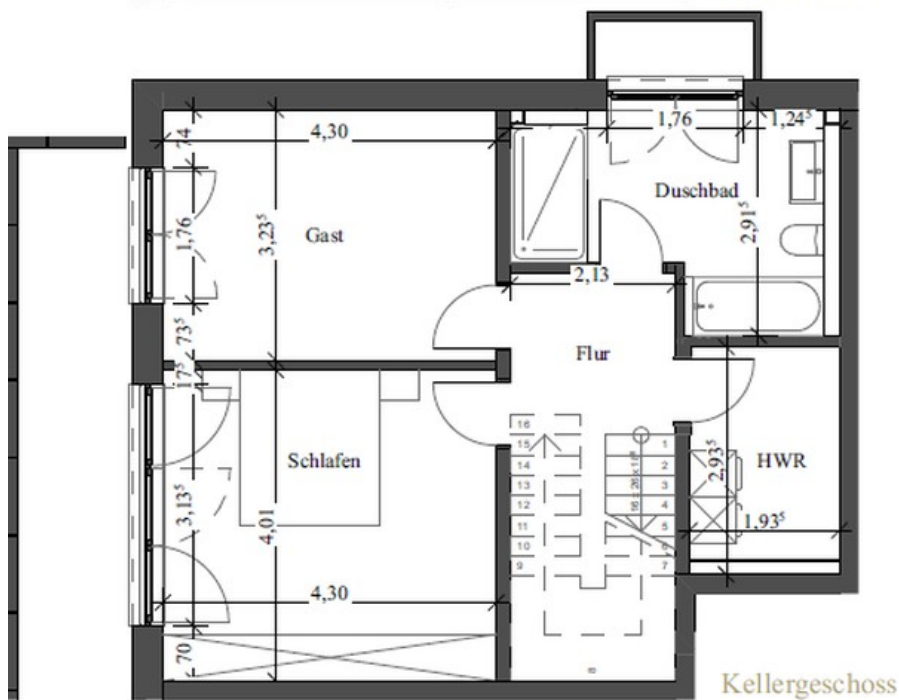
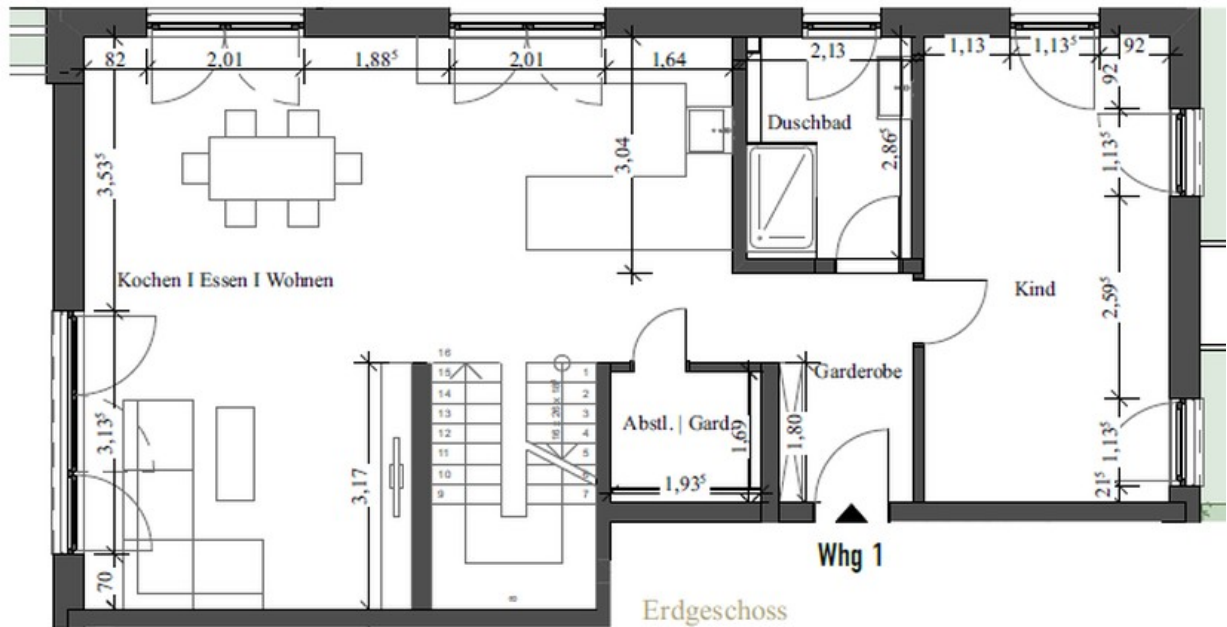


3D 4

Exposé - Grundrisse

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 1

Aufteilung:

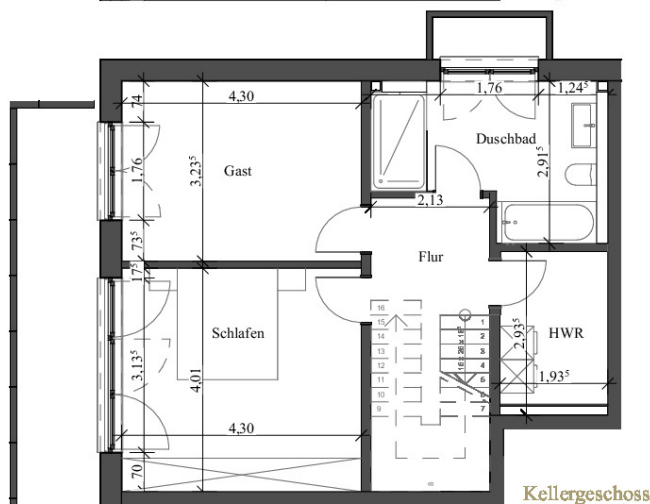
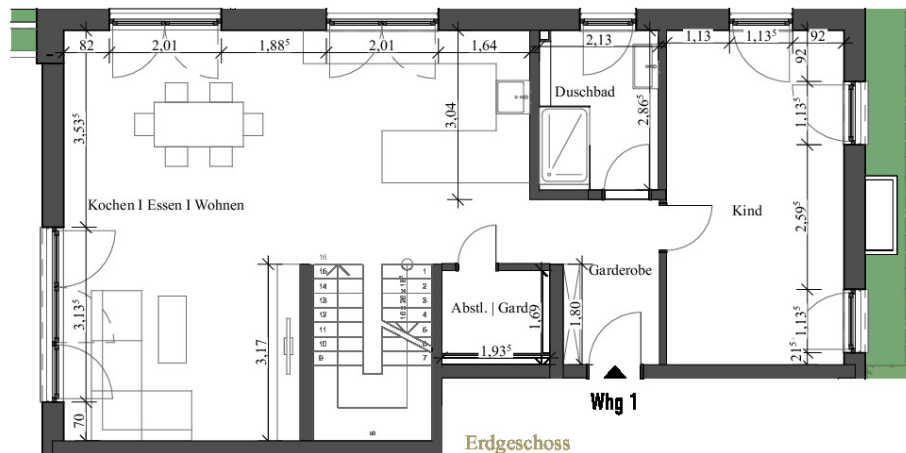
Grundriss EG rechts

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 1

Aufteilung:

ca. 136 m² Wohnfläche

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

04.03.25 / MXM

Wohnung 1

M: 1:100

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

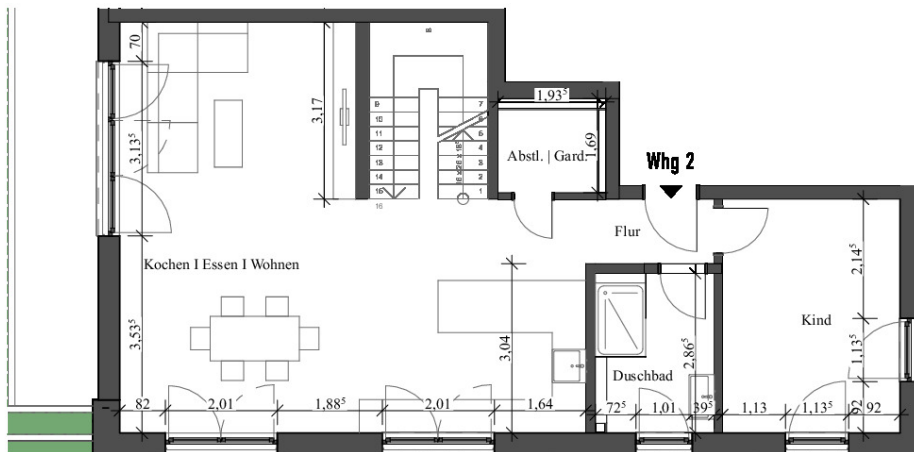
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

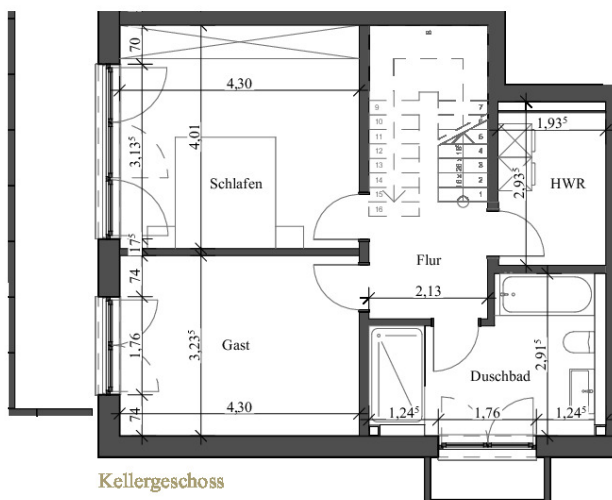
www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Wohnung 2

Aufteilung:

ca. 125 m ² 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

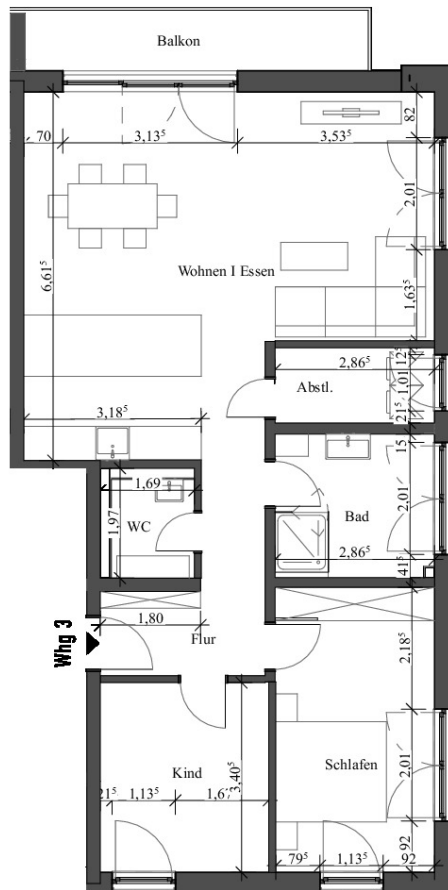
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

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

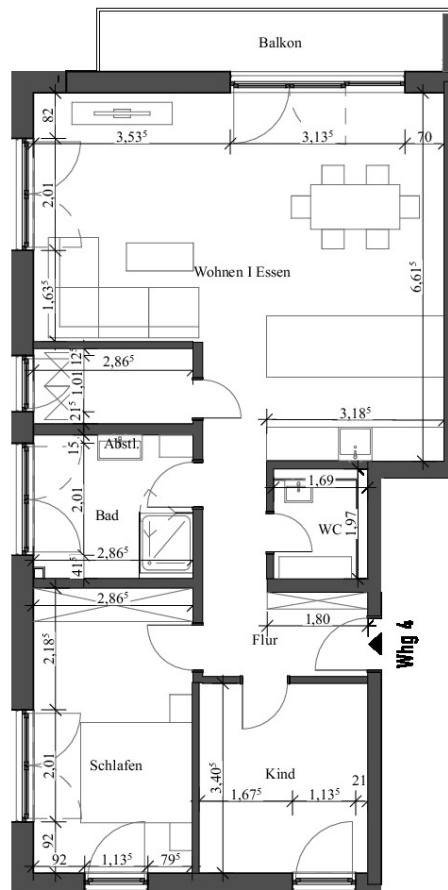
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

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

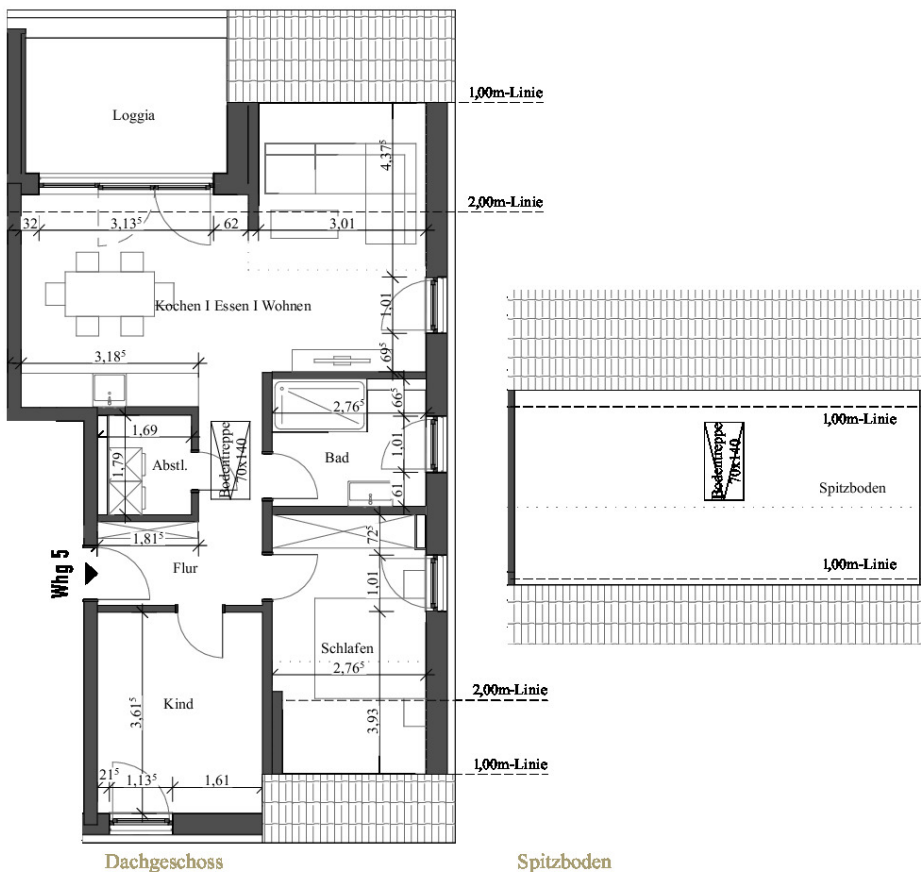
Bahnstraße 12 | t: 04021 / 442 49 0 | info@tgv-architekten.de
43034 Sulzbach | f: 04020 / 99 847 98 | www.tgv-architekten.de

tgv ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

Exposé - Grundrisse

www.tgv-architekten.de

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Seligenstadt, Jügesheimer Weg 31



Wohnung 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

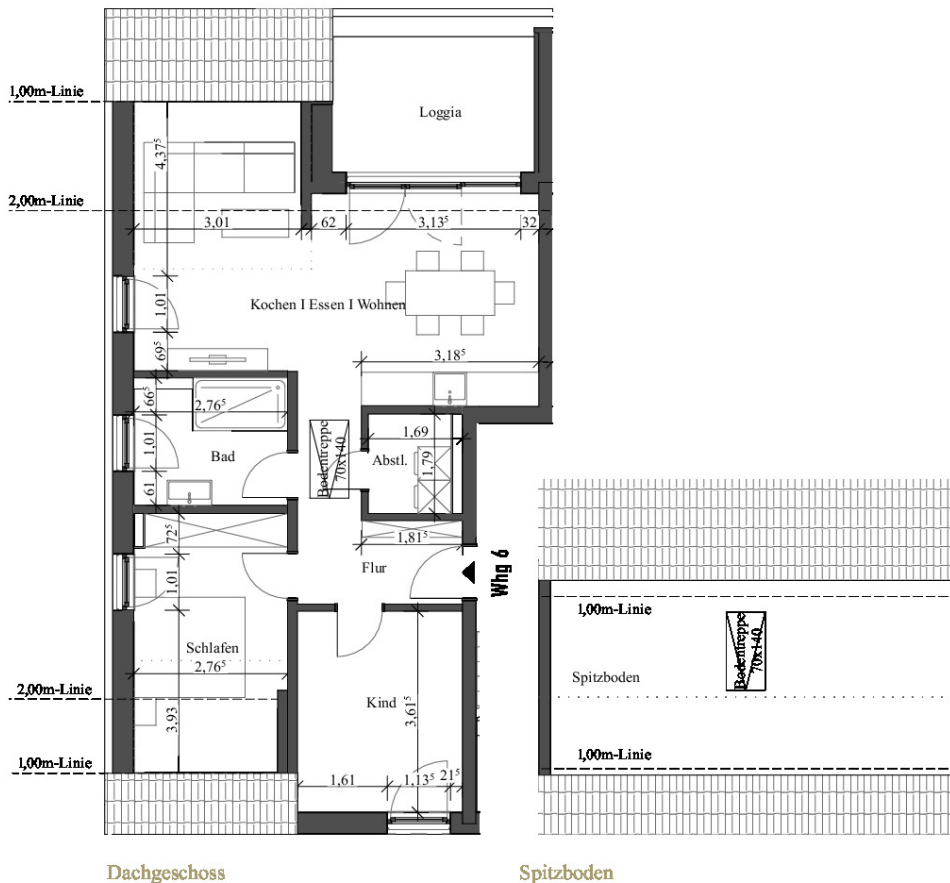
tgv
ARCHITEKTURBÜRO TOBIAS G. VÄTH

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