

# Exposé

## Wohnung in Hettstadt

### 2-Zimmer-Neubauwohnung - ideal für 1-2 Personen



Objekt-Nr. OM-429221

### Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

97265 Hettstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,13 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	194 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne, helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung (Baujahr 2024) in Hettstadt. Ideal zum Eigenbezug auch im Alter.

Die hochwertige Wohnung liegt im ersten OG (Fahrstuhl vorhanden) in einer sehr attraktiven Wohnanlage (7 Wohneinheiten) in Feldrandnähe. Der Wohn-Essbereich besticht durch eine offene Einbauküche mit direktem Zugang zum Balkon. Ein großzügiges Kellerabteil sowie ein Stellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität runden das Angebot ab. Zugehörig ist ein ebenerdiges zugängliches Fahrradhaus. Das durchdachte Wohnkonzept sowie die Ausstattung sind für jüngere und ältere Menschen ansprechend. Wärmepumpe und Fußbodenheizung sind Grundlage für sehr geringe Energiekosten. Der Hausmeisterservice enthält u.a. auch den Schneeräumdienst.

Wanderwege, aber auch öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar. Hettstadt profitiert von einer schnellen Anbindung an das Autobahnnetz, einer guten Infrastruktur hinsichtlich ärztlicher Versorgung, Kindergarten, Schule, Senioren-Tagespflege, Gastronomie, Supermarkt und weiteren Geschäften sowie einer kurzen Distanz in die Würzburger Innenstadt (direkte Busanbindung vorhanden).

Ein ausführliches Exposé erhalten Sie nach Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, Parkett, Fliesen, bodenebene Fenster im Wohnbereich, gehobene Sanitärausstattung, Glasfaseranschluss bis 300 Mbit/s, Smart Home-fähige-elektronische Rollos, bticino Video-Sprechanlage, Aufzug, großzügiges Kellerabteil, Balkon, Hausmeisterservice inklusive Schneeräumdienst, Fahrradhaus, Energieausweis A+

Zzgl. Stellplatz (9.000 €), Einbauküche (6.500 €), Warema-Markise (3.500 €)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Ein ausführliches Exposé erhalten Sie nach Kontaktaufnahme. Ich habe ein detailliertes Exposé mit zahlreichen Fotos gerne auf Anfrage für Sie parat.

## Lage

Das Objekt liegt in einem attraktiven Wohngebiet in Feldrandnähe. Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

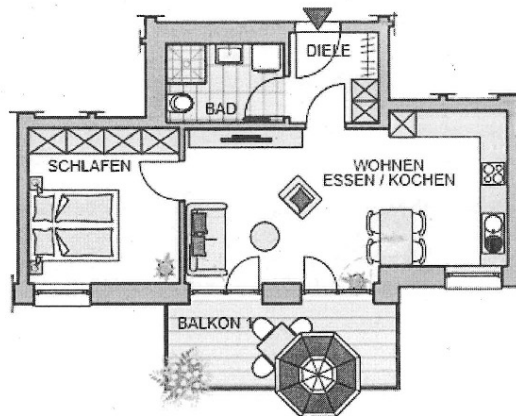
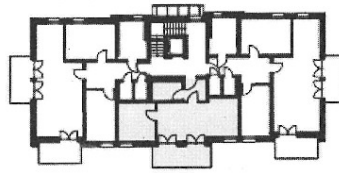


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Dachsbau I  
2-Zimmer - Wohnung Nr. 4  
Obergeschoss



Wohnfläche		50,13 m <sup>2</sup>
1 Diele	=	4,01 m <sup>2</sup>
2 Bad	=	4,59 m <sup>2</sup>
3 Schlafen	=	11,74 m <sup>2</sup>
4 Wohnen / Essen / Kochen	=	24,97 m <sup>2</sup>
5 Balkon 9,64 m <sup>2</sup> (1/2)	=	4,82 m <sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5m

Balkone, Loggienflächen, Keller-  
räume, Spitzböden und gedeckte  
Freisitze sowie Flächen im  
Bereich von Schrägen unter 2m  
Raumhöhe können nach der  
Wohnflächenverordnung (WofIV) in  
der Wohnflächenberechnung nicht  
voll in Ansatz gebracht werden,  
wobei Balkone und Dachterrassen  
mit der Hälfte ihrer Fläche  
enthalten sind.

Gemäß Planungsstand 03/2023.  
Alle Maße sind ca. Maße.  
Kleine Änderungen vorbehalten.

