

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlstein

KfW 55 - Schöne Neubau DG Wohnung zu verkaufen !



Objekt-Nr. OM-430384

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **373.000 €**

Ansprechpartner:
Stella Münstermann

63791 Karlstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Standort Alemannenring in Karlstein entsteht ein modernes Neubauprojekt mit fünf Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Die fünf Wohnungen bieten mit 2-3 Zimmer und Wohnflächen zwischen 66 und 70 m² passende Lösungen für jedes Alter.

Helle Räume, smarte Grundrisse, hochwertige Materialien und moderne Ausstattung bieten ein angenehmes Wohnklima.

Jetzt die Wohnungen provisionsfrei direkt vom Bauträger erwerben! Der Baubeginn erfolgt zeitnah.

Die Dachgeschosswohnung hat ca. 72,5 m² und einen großen sonnigen Balkon mit Süd-West Ausrichtung (ca. 12 m²). Außerdem einen Spitzboden mit 11 m² Nutzfläche.

Im Eingangsbereich der Wohnung findet sich Platz für eine Garderobe sowie das Gäste-WC.

Der offenen Wohn-Essbereich überzeugt durch eine optimale Aufteilung. Das Schlafzimmer ist gegen Norden ausgerichtet.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im Keller befindet sich außerdem ein gemeinschaftlicher Waschraum.

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz, diese befinden sich direkt vor dem Haus. Für den Stellplatz fallen 7.500 € an.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss sind bereits veräußert!

Wohnungen 1.OG:

Wohnung 3: 72 m² - 355.000 €

Wohnung 4: 70 m² - 350.000 €

Bei Informationen zu den Wohnungen hinterlassen Sie gerne eine Nachricht!

Ausstattung

- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Weiße Holztüren
- Kunststofffenster mit Dreischiebenisolierverglasung
- Elektrische Rollläden aus Aluminium
- Bodengleiche geflieste Duschen mit Duschrinne
- Fahrradabstellflächen

Es besteht auch die Möglichkeit die Wohnungen inkl. Malervlies und Bodenbelägen zu erwerben, fragen Sie dazu gerne bei uns an!

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Sonstiges

Nutzen Sie die zinsgünstigen KfW 55 Darlehen! Kredit № 297 oder 298

Lage

1. Übersicht & Umgebung

Die Adresse liegt in der Gemeinde Karlstein am Main im Landkreis Aschaffenburg, Bayern. Der Ortsteil ist ruhig gelegen und bietet zumeist wohnorientierte Bebauung sowie grüne Umgebung. Die Lage ist attraktiv für Menschen, die naturnah wohnen möchten, dabei aber eine gute Anbindung an größere Zentren benötigen.

2. Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die nahegelegene Autobahn Autobahn A45 sorgt für schnelle Verbindungen ins Umland. Der Bahnhof von Karlstein bietet Verbindungen nach z. B. Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt. Pendler profitieren davon: Frankfurt am Main lässt sich in etwa 25–30 Minuten erreichen, je nach

Verkehrslage.

3. Infrastruktur & Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Schulen sind im Ort vorhanden, was die Wohnqualität erhöht. Für Familien stehen Grund- und Mittelschulen sowie Kindergärten zur Verfügung; weiterführende Schulen in der Umgebung sind gut erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind sehr gut: Das Mainufer, Rad- und Wanderwege sowie Naturgebiete bieten angenehmes Umfeld.

4. Wohnumfeld & Wertfaktoren

Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Anbindung – ein positiver Faktor im Immobilienmarkt. Die Nähe zur Natur (Flusslage des Mains, Wald- und Seenlandschaft) spricht besonders Familien, Berufspendler und naturorientierte Menschen an.

Infrastruktur:

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

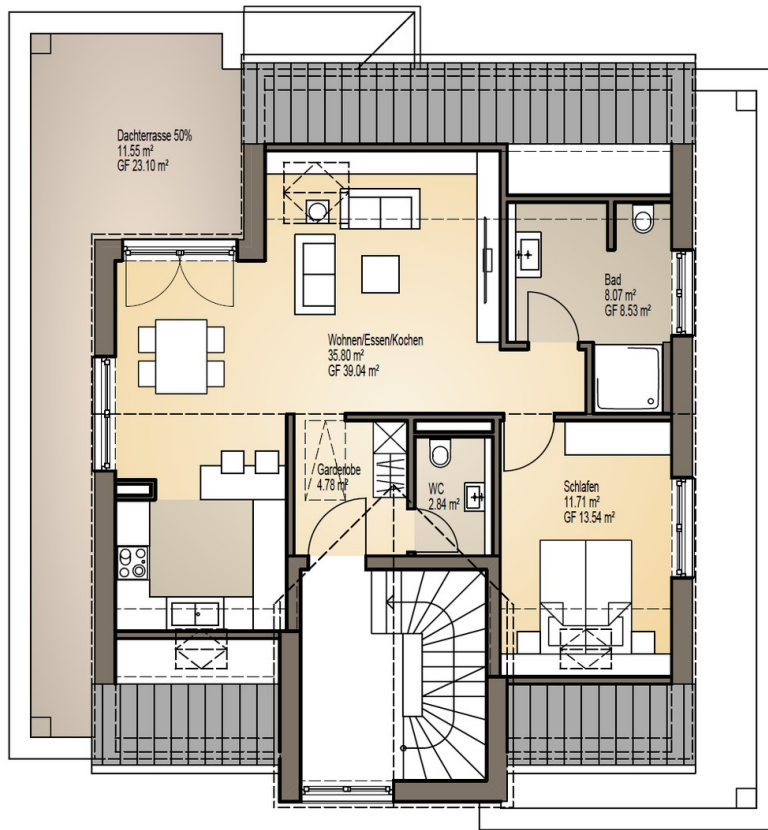
Exposé - Galerie



Ansicht Eingang Nord-Osten



Exposé - Galerie



Grundriss DG Wohnung

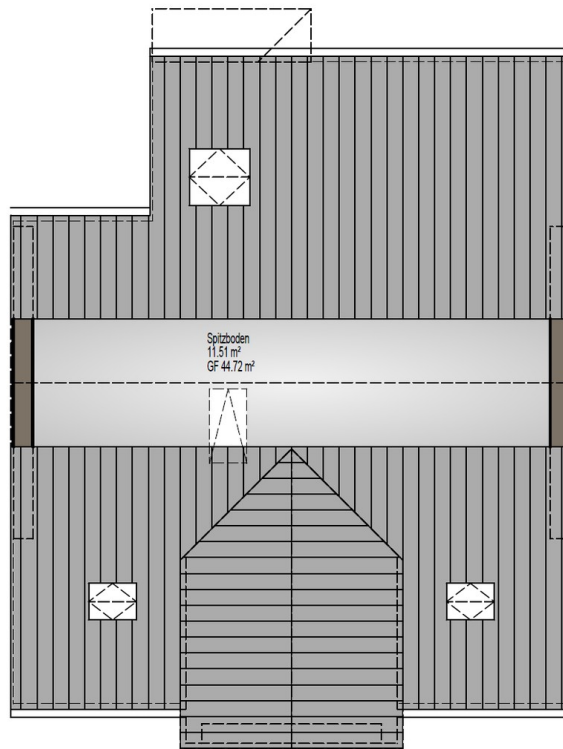


Exposé - Galerie

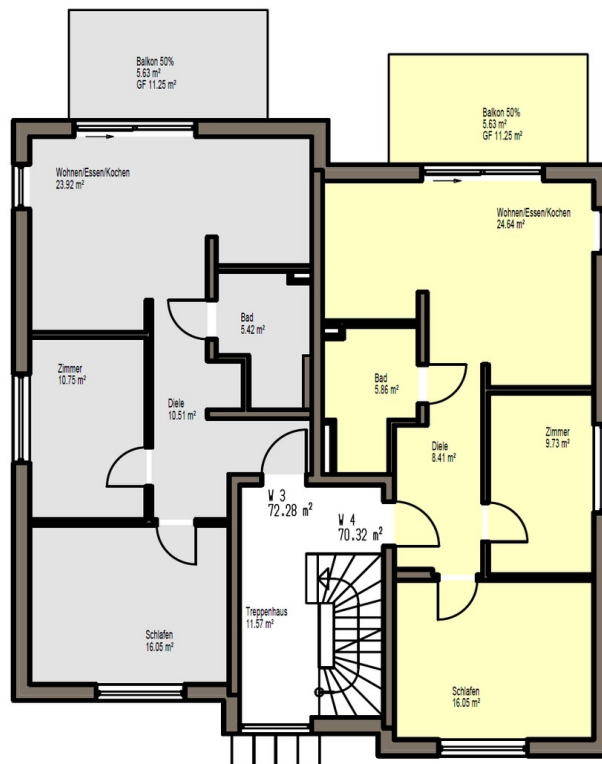


Ansicht Süden

Exposé - Galerie



Spitzboden, 11,5 m² Nutzfläche



Übersicht Wohnungen 3+4 - 1.OG