

Exposé

Maisonette in Volkach

**Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung mit
Dachterrasse – Erstbezug – in der Volkacher Altstadt**



Objekt-Nr. OM-434701

Maisonette

Vermietung: **1.000 € + NK**

Hauptstraße 42
97332 Volkach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss eines aufwendig kernsanierten Wohn- und Geschäftshauses in der historischen Altstadt von Volkach. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit modernster Technik und hochwertiger Ausstattung auf Neubaustandard.

Die helle Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein modernes Wohnkonzept mit großzügigen, offen gestalteten Bereichen. Im unteren Geschoss befindet sich eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zu einer großen Dachterrasse, die zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine praktische Gästetoilette.

Über eine interne Treppe gelangt man in den Spitzboden. Dort befinden sich das Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer sowie ein offener Arbeitsbereich, der sich ideal für Homeoffice oder als Rückzugsort eignet.

Die Wohnung richtet sich insbesondere an junge, anspruchsvolle Mieter, die besonderen Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung und modernem Komfort schätzen.

Ausstattung

- Aufwendig kernsaniertes Gebäude unter Ensembleschutz
- Hochwertiger Neubaustandard bei Technik und Ausstattung
- Moderne und energieeffiziente Wärmepumpe, Unterstützung der Energieversorgung durch Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Klimaanlage in der Wohnung
- Moderne Osmose-Anlage zur Enthärtung des Brauchwassers
- Hochwertiger Vinylboden in den Wohnbereichen
- Exklusive Fliesen und hochwertige Ausstattung in den Bädern
- Große Dachterrasse
- Helle Maisonette-Wohnung mit zwei Ebenen
- Offener Wohn- und Essbereich mit Wohnküche
- Separater Arbeitsbereich im Spitzboden, ideal für Homeoffice
- Kellerraum
- Hausmeisterservice

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist für eine bis zwei Personen gedacht. Wir streben langfristige Mietverhältnisse an.

Vermietung nur an Personen mit guter Bonität und gesichertem regelmäßigen Einkommen. Zur Besichtigung erwarten wir eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft und einen aussagekräftigen Gehaltsnachweis.

Bitte Anfragen per Kontaktformular oder Mail an uns richten. Wir werden uns zeitnah zurückmelden. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir auf Grund der vielen Anfragen eine kurze Zeit zur Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der historischen Altstadt von Volkach, einem der attraktivsten Orte im fränkischen Weinland. Die charmante Umgebung mit ihren historischen Gebäuden, kleinen Gassen, Cafés, Restaurants und Vinotheken schafft ein besonders lebenswertes Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Angebote des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, insbesondere rund um Wein, Natur und den Main. Die Lage verbindet urbanes Leben im historischen Stadtkern mit einer hohen Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Eingangsbereich



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Aussicht aus Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

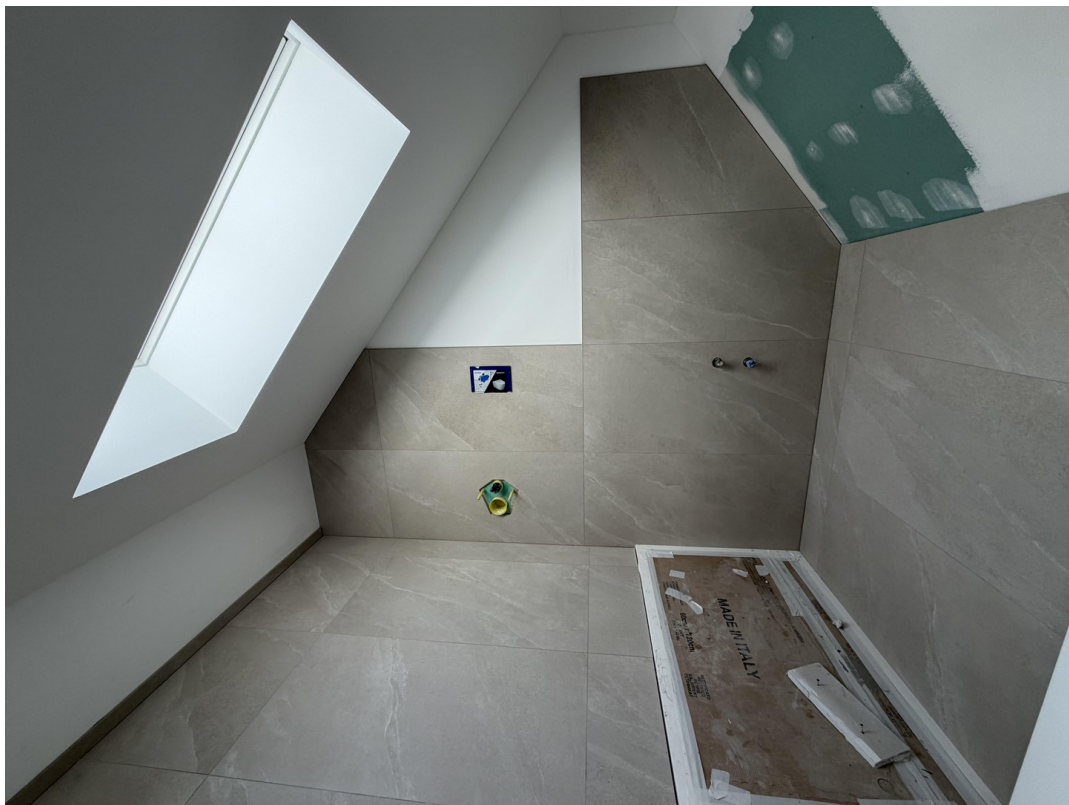


Arbeitsbereich Spitzboden

Exposé - Galerie



Klimaanlage



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

