

# Exposé

## Wohnung in Aschaffenburg

### Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung (2020) direkt am Schöntal Park – hochwertig & ruhig gelegen



Objekt-Nr. OM-449501

#### Wohnung

Verkauf: **624.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Baier

Platanenallee 9  
63739 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	282 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2020) vereint eine seltene Kombination: ruhige Innenhoflage direkt am Schöntal Park bei gleichzeitig fußläufiger Anbindung an die Innenstadt und die City Galerie.

Moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und eine überdurchschnittlich hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot im Aschaffener Stadtgebiet.

Die Lage direkt am Schöntal Park zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Aschaffenburgs und verbindet zentrale Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität im Grünen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, ca. 22 m<sup>2</sup> große Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch von beiden Schlafzimmern aus begehbar ist.

Diese durchgängige Außenfläche erweitert den Wohnraum spürbar und schafft eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein modernes Wohngefühl.

Die zwei gut geschnittenen Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder runden das Raumangebot ab. Die hochwertige Einbauküche sowie die gesamte Ausstattung unterstreichen den gehobenen Standard der Immobilie.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet zusätzlich die Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres Zimmer abzutrennen.

Der Grundriss ist hierfür bereits vorbereitet, sodass sich mit überschaubarem Aufwand ein drittes Schlafzimmer oder ein separates Arbeitszimmer realisieren lässt.

Highlights:

- \* Top-Lage direkt am Schöntal Park
- \* Baujahr 2020 (neuwertiger Zustand)
- \* ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- \* großzügiger Balkon (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- \* Zugang zum Balkon von Wohnzimmer und beiden Schlafzimmern
- \* optionales 3. Zimmer möglich (Grundriss vorbereitet)
- \* 2 moderne Bäder
- \* hochwertige Einbauküche inklusive
- \* ruhige Innenhoflage
- \* Smart-Home-Elemente
- \* Stellplatz im Hof (optional 25.000 €)

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Rahmen der Errichtung im Jahr 2020 mit einem klaren Fokus auf Qualität, Komfort und moderne Technik ausgestattet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch hochwertige Parkettböden und eine offene, zeitgemäße Gestaltung. Die Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Besonderer Wert wurde auf die Ausführung der Bäder gelegt:

Neben einer hochwertigen Sanitärausstattung verfügt die Wohnung über ein modernes Duschsystem mit integrierter Komfortfunktion (u. a. CO<sub>2</sub>-/Sprudelfunktion), das ein deutlich überdurchschnittliches Nutzungserlebnis bietet. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung im Bad für erhöhten Komfort.

Darüber hinaus bietet die Wohnung:

- \* zwei vollwertige, modern ausgestattete Bäder
- \* hochwertige Bodenbeläge (Parkett und Fliesen)
- \* Sicherheitstür für erhöhten Einbruchschutz
- \* Video-/Kamerasystem zur Zugangskontrolle
- \* Smart-Home-Elemente
- \* moderne Elektroinstallation
- \* große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- \* ruhige Innenhofausrichtung

Die gesamte Ausstattung ist überdurchschnittlich hochwertig und unterstreicht den neuwertigen Charakter der Immobilie.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Makleranfragen sind aktuell nicht vorgesehen.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, wird jedoch voraussichtlich ab August 2026 frei und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut beehrter Lage direkt am Schöntal Park in Aschaffenburg.

Neben der unmittelbaren Nähe zur Natur profitieren Sie gleichzeitig von der hervorragenden Infrastruktur:

Die City Galerie Aschaffenburg mit einer Vielzahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern ist fußläufig erreichbar und bietet eine außergewöhnlich komfortable Nahversorgung.

Diese Kombination aus urbanem Leben, Einkaufsmöglichkeiten und direktem Zugang ins Grüne ist in dieser Form selten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



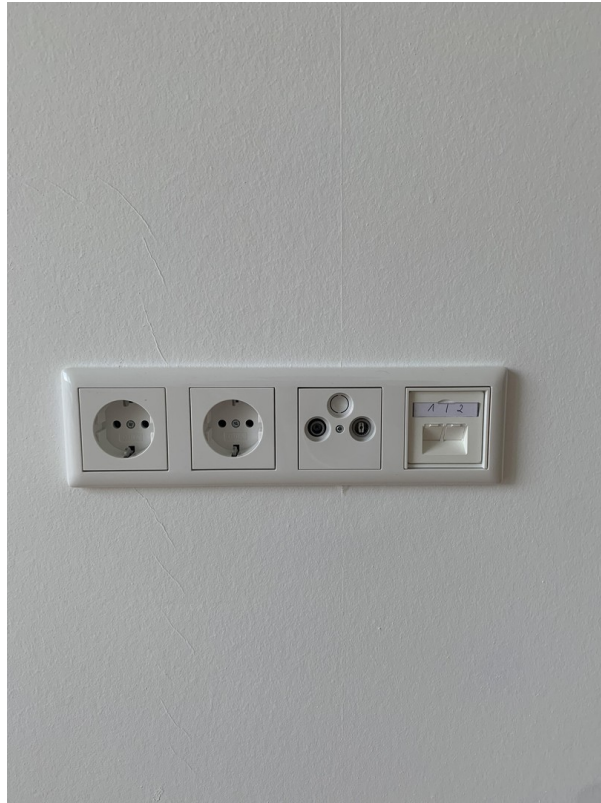
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

