

Exposé

Wohnung in Seligenstadt

Seligenstadt - Amaliasee: Moderne, helle 2-Zi-Wohnung - 2 Balkone



Objekt-Nr. OM-451995

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Privatanbieter / Eigentümer

63500 Seligenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,67 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ANKOMMEN, EINZIEHEN, WOHLFÜHLEN!

Diese lichtdurchflutete Wohnung im zweiten Obergeschoss eines ruhigen 7-Parteien-Hauses bietet Ihnen modernen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Einheit ist frisch renoviert und sofort bezugsbereit.

GROSSZÜGIGES WOHNEN MIT VIEL TAGESLICHT

Das Herzstück der rund 72 m² großen Wohnung bildet der offene Wohn-Ess-Kochbereich. Die bodentiefen Fensterelemente sorgen für viel Licht und bieten Zugang zu gleich zwei Balkonen: Genießen Sie die Morgensonne auf dem Ostbalkon mit einem schönen Blickabschnitt Richtung Amaliassee oder entspannen Sie am Nachmittag auf der sonnenverwöhnten Südseite. Ein durchgehender Fertigparkettboden in braunen Naturtönen verbindet die Räume optisch.

HOCHWERTIGE DETAILS FÜR IHREN KOMFORT

- Einbauküche: Die helle Markeneinbauküche ist hervorragend gepflegt und mit hochwertigen, neuwertigen Elektrogeräten von Neff und Siemens voll ausgestattet.
- Tageslichtbad: Modern gestaltet mit großformatigen Fliesen, Badewanne und einer schwellenlosen Walk-in-Dusche.
- Schlafzimmer: Dank der Nordausrichtung ist es hier angenehm temperiert; der französische Balkon verleiht dem Raum eine luftige Atmosphäre.

DIE FAKTEN AUF EINEN BLICK:

- Kaufpreis 339.000 €
- Wohnfläche ca. 72 m²
- Nutzfläche 9m² Kellerraum
- zugehöriger Pkw-Außenstellplatz
- 2 Zimmer (offener Wohn-Ess-Koch-Bereich + Schlafzimmer)
- 2. OG (Aufzug, schwellenlos vom Auto bis in die Wohnung)
- Baujahr 2014 (Erstbezug Okt. 2015)
- Energieeffizienzklasse B
- sehr gepflegter Zustand
- gehobene Ausstattung
- Markeneinbauküche
- Highlights: 2 Balkone (Ost & Süd), Fußbodenheizung, Fertigparkett
- Hausgeld: 360 Euro, darin enthalten 44,99 € Instandhaltungsrücklage
- Provisionsfrei
- Einzug sofort möglich

Ausstattung

- Süd-Balkon
- Ost-Balkon

- Französischer Balkon
- Bodentiefe Verglasung (Wohn-Ess-Kochbereich, SZ)
- 3-fach-Isolierverglasung
- Rollläden an allen Fenstern (Südseite elektrisch)
- Markeneinbauküche
- Fußbodenheizung (raumweise steuerbar)
- Tageslichtbad mit Badewanne & Walk-in-Dusche
- Fertigparkettboden
- Videogegensprechanlage
- Aufzug und Barrierefreier Hauszugang ohne Podest
- zugehöriger Pkw-Außenstellplatz nahe am Haus
- Großer Kellerraum (9 m²) mit Fenster & 2 Steckdosen
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum und Waschraum
- Glasfaseranschluss im Haus vorbereitet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

RECHTLICHER HINWEIS:

Alle Angaben in dieser Anzeige wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Informationen dienen lediglich der allgemeinen Identifizierung des Objekts und stellen keine Gewährleistung im kaufrechtlichen Sinne dar. Verbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Lage

Seligenstadt am Main gehört zu den charmantesten Städten im Rhein-Main-Gebiet und überzeugt mit hervorragender Infrastruktur, einem umfassenden Gesundheitsnetzwerk sowie einem vielfältigen Freizeitangebot. Bekannt für seine historische Altstadt mit den malerischen Fachwerkhäusern und der prachtvollen Einhard-Basilika, bietet die Stadt eine einzigartige Lebensqualität. Die Wohnung am Amaliasee kombiniert das Beste aus zwei Welten: Sie wohnen in einer modernen Umgebung mit direktem Zugang zu Naherholungsflächen, sind aber in wenigen Minuten in der lebendigen Innenstadt. Hier finden Sie gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants und inhabergeführte Läden. Mobilitäts-Plus: Der Shuttleservice Hopper bringt Sie auf Abruf preiswert und sicher an Ihr Ziel. Dank der optimalen Anbindung an die A3 und die Regionalbahn nach Frankfurt und Hanau ist Seligenstadt auch für Pendler ein idealer Rückzugsort im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Kochbereich-Einbauküche

Exposé - Galerie



Kochbereich Ostbalkon



Koch-Essbereich Ostbalkon

Exposé - Galerie

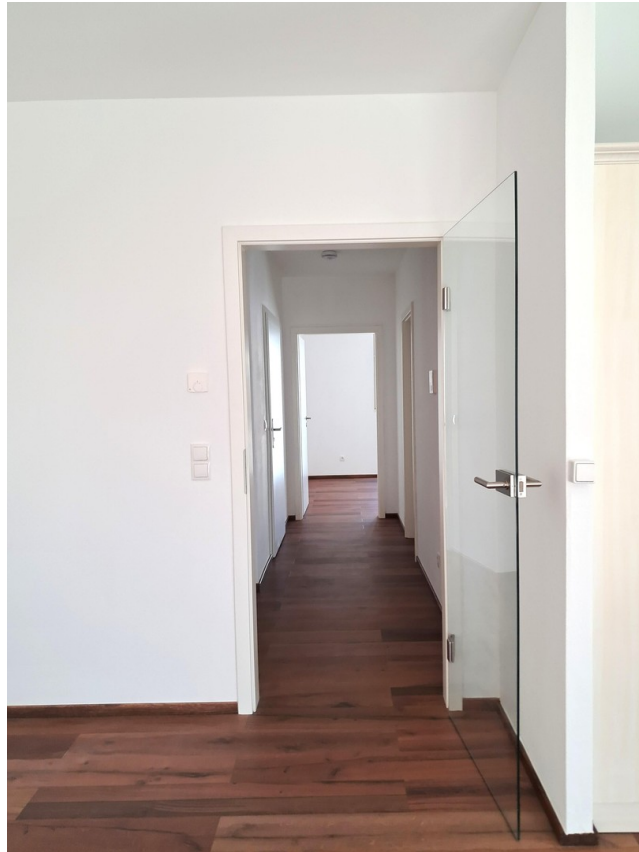


Aussicht Ostbalkon



Aussicht Südbalkon

Exposé - Galerie



Diele



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

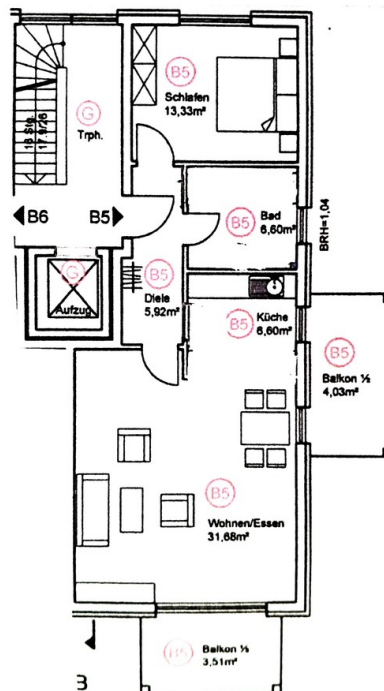


Hausansicht

Exposé - Galerie



Kellerraum



Grundriss