

Exposé

Wohnung in Zellingen

**5 Zimmer ETW in WÜ.-Zellingen mit Balkon und Weitblick
| 96m² | Stellplätze | Teilbar |**



Objekt-Nr. OM-283875

Wohnung

Verkauf: **384.320 €**

Ansprechpartner:
Creativ Invent GmbH
Telefon: 0171 3742056
Mobil: 0171 3742056

Würzburger Str. 59
97225 Zellingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,08 m²	Garagen	4
Nutzfläche	96,08 m²	Carports	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	9
Preis Garage/Stellpl.	9.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Diese Wohnung lässt sich auch in zwei getrennte Wohnungen aufteilen - gerne anfragen****

Außenwände

Die Außenwände in Mauerwerk (Poroton 17,5 cm zzgl. Vollwärmeschutz 18 cm), Gewebe als Putzträger mit Scheibenputz

Innenwände

Tragende Innenwände in Mauerwerk z. B. Hochlochziegel entsprechend den statischen Erfordernissen. Nichttragende Innenwände beidseitig OSP-Holzbandplatten, Gipsplatten, Gewebe gespachtelt und Feinputz, Metallunter-Konstruktion

Wohnungstrennwände

Schallschutzmauerwerk: Mauerwerk (24 cm) aus Ziegelsteinen (erhöhter Schallschutz entsprechend der DIN 4109)

Innentreppen Gemeinschaft

Geschoßtreppen in Stahlbeton mit Geländer. Das Stahlgeländer mit einbrennlackierter Oberfläche (anthrazit).

Balkone

Stahlkonstruktion mit Trapezblech-Unterkonstruktion, konstruktiv vor Gebäude stehend mit Geländerstäben. Belag: imprägnierte Holzdielen; verdeckte Umlaufende Regenrinne mit Ablauf zum Regenrohr.

Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen als Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (0,5 W/mk). Sämtliche Beschläge sind als verdeckte Einhandbeschläge ausgeführt.

Fensteraußenfarbe: anthrazit; Fensterinnenfarbe: weiß. Alle Fenster sind mit Regel-Air-Lüftung ausgestattet.

Fensterbänke

Außen: Alu-Fensterbänke Farbe: anthrazit

Innen: Holzverbundwerkstoffplatte; Farbe weiß, kunststoffbeschichtet.

Rollläden

Kunststoffrollläden an allen Fenstern außer Treppenhaus, Farbe weiß; alle elektrisch bedienbar.

Innenputzarbeiten

Mauerwerkswände in den Wohnräumen und Treppenhausbereichen mit Kalk-Gisputz mit geglätteter Oberfläche Q2. Die Mauerwerkswände im Kellergeschoss werden mit Kalk-Zementmörtel verputzt. Betonwände im Kellergeschoss werden gestrichen.

Trockenbauarbeiten

Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände mit Unterkonstruktion aus Metallprofilen und beidseitiger doppelter Beplankung (zzgl. Innenliegender OSB-Holzplatten; Stöße verspachtelt.

Estrich

Kellerböden gefliest, Garagenboden Spezialbeschichtung

Fliesen

Keramische Wand- und Bodenfliesen rechtwinkelig/parallel verlegt.

Bäder/Duschen: Die Wände im Spritzwasserbereich an Duschen erhalten eine Feuchtigkeitsabdichtung und werden wandhoch gefliest. Die übrigen Wandflächen werden 1,20 m hoch gefliest.

Waschbecken und WCs: Im Bereich der Vorwandinstallationen an Waschbecken, WCs usw. wird bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m hoch gefliest. Die übrigen Wandflächen werden verputzt Q2 in weiß gestrichen.

Maler- Tapezier- und Anstricharbeiten

In den Wohnungen werden Decken und Wände mit Vlies gespachtelt und Feinputz.

Außenputz

Die Außenwände erhalten einen mineralischen Oberputz (180 mm Vollwärmeschutz im Wärme-Verbund-System / Knauf EPS mit horizontalen Brandriegeln) mit fertiger Oberfläche; Farbgestaltung nach behördlichen Auflagen bzw. Vorgabe des Architekten.

Bodenbeläge

In allen Räumen wird Vinyl-Klick schwimmend verlegt;

Türen + Tore

Haustüren: Eingangstürelemente: Türblatt mit wärmegeämmten Kern bzw. Glas; komplett mit Beschlägen und Sicherheitszylinderschloss. Schlüssel gleichschließend mit Wohnungseingangs- und Nebeneingangstüren.

Wohnungseingangstüren: Fertigtüren mit Umfassungszargen, Obertürschließer und Bodendichtung („Schall-Ex“) Farbe weiß; Leichtmetallbeschläge mit Sicherheitszylinderschloss, Schlüssel wie vor, 3 Schlüssel je Wohneinheit

Ausstattung

Heizung und Warmwasserbereitung

Zentral-Heizungsanlage und Warmwasserbereitung mittels Wärmepumpe (Fabrikat Weishaupt / Hybrid Anlage, bestehend aus Luft-Wärmepumpe und Gas-Brennwert-Gerät) installiert im Haus A.

Die Ausführung der Heizungsanlage entspricht der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung. Die Wärmeabgabe für Raumheizung und Trinkwasser erfolgt über eine Wohnungsstation für Heizung und Wasser.

In allen beheizten Räumen und in allen Geschossen (außer Keller) wird eine Fußbodenheizung verlegt. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise bzw. nach Bereichszonen mit gleichem Wärmebedarf.

Sanitäre Einrichtungen

Die Bäder und WCs werden mit den im Wohnungsgrundriss eingezeichneten Sanitär-Objekten ausgestattet. Zusätzlich dazu ein elektrischer Handtuchheizkörper.

Duschwannen

Duschbereiche mit flacher Duschwanne: Duscharmatur mit verchromter Einhand-Mischbatterie; Brausestange mit Handbrause.

Duschabtrennung

Bei freien Duschbereichen: Ganzglasausführung

WCs

Wandhängendes Tiefspülklosett (Vorwand-Installation mit Unterputzspülkasten); Hand-Waschbecken; Spiegel; Toilettenpapier-Halter als Standhalter mit Toilettenbürste

Waschbecken

Waschtisch (ca. 60 cm x 46 cm) mit verchromter Einhand-Mischbatterie; Kalt- und Warmwasseranschlüsse; 1 Kristallglasspiegel (ca. 50 cm x 70 cm) ohne Leuchte

Küchen

Abwasseranschluss, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle, Kaltwasser für Spülmaschine

Waschmaschine / Wäschetrockner

Kalt- und Abwasseranschluss für die Waschmaschine je Wohnung im Bad; Wäschetrockner sind nur als Kondensatz-Trockner möglich. Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Kellergeschoß

Außenwasser

Für die Gemeinschaftsflächen wird eine frostsichere Außenwasserzapfstelle hergestellt (Nähe Nebeneingang zum Waschmaschinenraum).

Schalterprogramm

Fabrikat: z. B. Busch-Jäger oder gleichwertig; Farbe: alpin-weiß

Rauchmelder

Rauchmelder in den vorgeschriebenen Räumen und dem Treppenhaus

Außenbereiche

Allgemein: 2 abschließbare Steckdosen (Schlüssel Hausverwaltung oder Hausmeister) mit Zuleitung an der Rückseite und Vorderseite des Gebäudes; (Außenwand-) leuchten nach Erfordernis am Hauszugang und im Treppenhaus

Türstation mit

1 Türsprechstation im Bereich der Eingangstüre;

Kameraerkennung auf Sonderwunsch

Keller – Abstellräume

1 Schalter mit Deckenlichtauslass mit 1 Leuchtstoffröhre je Kellerabteil sowie 1 Steckdose am Schalter

Treppen/Keller-Flure

Beleuchtung über Wandleuchten je Etage. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder und Zeitschaltrelais.

In den Wohnungen:

Schalter und Steckdosen gemäß Projektierungsplan durch Elektro-Fachunternehmen (keine Leuchtkörper)

Bäder

Zusätzlich: Einbau-Deckenleuchten (Spots)

TV (Satellitenanlage)

2 Anschlussdosen für TV je Wohnung. Jeder TV-Anschlussdose ist eine zusätzliche Dreifach-Steckdose zugeordnet.

Telefon – Internet

2 Internet-/Telefonsteckdosen je Wohnung. Den Telefon- bzw. Netzanschluss beantragt der Erwerber selbst. Den Telefonsteckdosen sind 3-fach-Steckdosen zugeordnet.

Stellplätze

Stellplatzgröße: ca. 2,50 m x 5,00 m (teilweise überdacht: Stellplätze 5, 6, 7, 8, gemäß Aufteilungsplan) inkl. jeweils Elektroanschluss

Barrierefreiheit

Wohnungen: A1, C1, C2

Photovoltaikanlage

Gemäß Sonderplan ist eine Photovoltaikanlage Bestandteil der Wohnanlage. Der erzeugte Strom wird für Allgemeinzwecke verbraucht (Heizung, Beleuchtung); darüber hinaus generierte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Briefkastenanlage

Eine zentrale Briefkastenanlage für alle Wohnungen.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Sonstiges

Impressum

creativ.invent² GmbH

Oberbachring 3

97225 Zellingen

Telefon: +49 171 374 2056

Email: w.kilian@creativ-invent.de

Vertreten durch:

creativ.invent² GmbH wird vertreten durch die Geschäftsführer:

Walter Kilian

Herbert Endrich

Lage

Markt Zellingen

Eingebettet in das Maintal liegt Zellingen, circa 15 km nord-westlich der Universitätsstadt Würzburg mit seinem Weltkulturerbe und 9 km südlich von der historischen Kreisstadt Karlstadt, inmitten der fränkischen Weinbauregion.

Für die annähernd 6.400 Einwohner der drei Ortsteile Zellingen, Duttenbrunn und Retzbach stehen umfangreiche Bildungseinrichtungen in Form von Kindergärten, Grund-, und Mittelschule zur Verfügung.

Die medizinische Versorgung decken u.a. Allgemein- und Zahnärzte, Apotheken, Physiotherapeuten und Optiker ausreichend ab.

Zellingen ist mit mehreren Buslinien mit den Nachbarorten und mit Würzburg verbunden. Auf der östlichen Mainseite liegt der Bahnhof Retzbach-Zellingen.

Einkaufsmöglichkeiten für alle Dinge des täglichen bedarfs und mehr bieten die zahlreichen Ladengeschäfte und Verbrauchermärkte nahezu aller bekannten Marken.

Ein attraktives Freizeitangebot spiegelt sich u.a. in einem vielfältigen Vereinsleben wider. Unterschiedlichste Sportangebote, ein Campingplatz, ein beheiztes Freibad, eine Vielzahl von Fahrrad- und Wanderwegen, Fitness-Center, Reit- und Wassersportmöglichkeiten werden ergänzt durch abwechslungsreiche, kulturelle Angebote.

Weinfreunde kommen in der Region auf ihre Kosten; gesellige Heckenwirtschaften, informative Weinwanderungen und -proben sowie ausgelassene Weinfeste runden das spezielle Angebotsspektrum ab.

Die anziehende Main-Spessart-Region und das Biosphärenreservat der Rhön sind Ausflugsziele der näheren Umgebung.

Mittelständische Unternehmen und zahlreiche Handwerksbetriebe sind hier ansässig. Die unmittelbare Nähe zu Würzburg bietet die Option in reizvoller Umgebung zu wohnen und zugleich den Arbeitsmarkt der nahen Großstadt zu nutzen.

Geschichtliches Zeugnis geben eine Anzahl von Baudenkmälern rund um den Ortskern, dessen Zentrum der historische Torturm – das Wahrzeichen Zellings – darstellt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



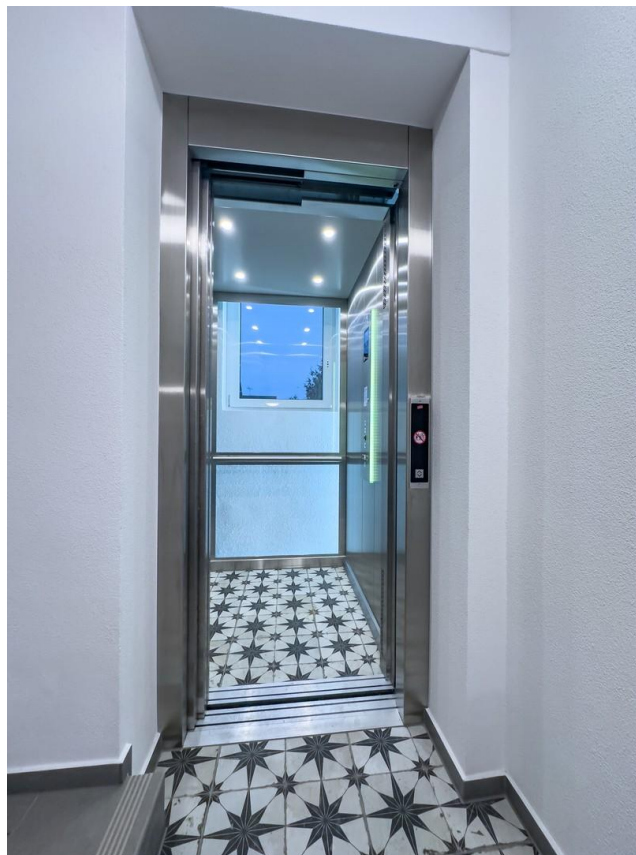
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

