

# Exposé

## Wohnung in Seligenstadt

**De luxe 4Zi-ETW im 1. OG eines 3-FH - weitaus besser als der wohlbekannte Standard**



Objekt-Nr. OM-329464

### Wohnung

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Manger

63500 Seligenstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	21,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Denken Sie manchmal auch, für mich nur das Beste?

Wenn Sie hohe Ansprüche an Ihre Wohnqualität haben, so wie ich, dann freue ich mich auf Sie.

Bestens geeignet für Singles/Paare im mittleren Alter, was natürlich andere Interessenten nicht ausschließt.

Es gibt ganz bewusst keinen Aufzug, aber ein schickes Treppenhaus begleitet Sie in den 1. Stock.

Wer Wert legt auf ein hervorragendes Wohnklima, das durch eine atmungsaktive Bauweise erreicht wurde (Tonziegel mit Perlite gefüllt, Kalkputz, offenporige Farbe) und auf ein nettes Miteinander, ist in diesem 3 FH sicherlich richtig und herzlich willkommen.

Selbstverständlich verfügt das Gebäude auch über den Energieeffizienzstandard KfW 55, Energiewert A+, eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, 3-fach verglaste und schallgeschützte Fenster und je einen Ladeanschluss für E-Autos.

Die Verlegung von Glasfaseranschluß ist in Bearbeitung.

Auch die Luft-Wasser-Wärmepumpe der Fa. Ochsner, seit 1978 am Markt ist absoluter Know-how-Träger und Technologieführer der Branche, mehr als nur Standard.

Ein ausgewählter Gas-Tunnelkamin sorgt für Behaglichkeit und kann durch seine gute Leistung in den Übergangsmonaten komplett zum Heizen der Wohnung eingesetzt werden.

Zu Ihrer Erleichterung verfügt diese Wohnung bereits

über eine Zusatzausstattung >T€ 60, in die Sie schon nicht mehr investieren müssen.

Damit liegt der tatsächliche qm-Preis bei

nur € 4.957/m<sup>2</sup>. Sie ist außerdem bereits bezugsfertig.

Der Wohn-/Essbereich hat eine Größe von ca. 45 qm. Die modern gehaltene Markenküche ist bereits integriert und mit Markengeräten der Fa. Miele ausgestattet. Das Induktionsfeld ist von der Fa. AEG, versehen mit dem Bora-Abluft-System.

Der Vorratsraum befindet sich in Küchennähe.

Bereits angebrachte Fliegengitter an Türen und Fenstern sorgen für fliegen- und spinnenfreies Lüften.

Sehr edles Eichenparkett aus dem Schwarzwald, sowie graumelierte großformatige Fliesen in den Sanitärräumen, Küche und Vorratsraum geben der Wohnung ihren einzigartigen Charakter.

Der nach Osten ausgerichtete und überdachte Balkon von 26 qm reicht über die komplette Breitseite des Hauses und ist durch 2 Schiebetüren begehbar.

Die großformatigen Balkonfliesen sind auf Stelzlager verlegt.

Im Flur ist bereits ein hochwertiger weißer Garderobenschrank eingebaut.

Vor den beiden (Schlaf-)Zimmern, auf der Westseite des Hauses, befindet sich eine begehbare Ankleide, in weiß gehalten, sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit einer bodentiefen XXL-Dusche mit Regenschauer, durch eine Glasscheibe abgetrennt/geschützt. Das Bad ist mit sorgfältig ausgewählten schicken weißen Badmöbeln, einem Spiegelschrank ausgestattet und verfügt noch zusätzlich über ein Bidet und einen Handtuchheizkörper.

Der sehr große Kellerraum (22 qm) kann gut als Hobbyraum genutzt werden.

Im Keller befindet sich außerdem eine gemeinschaftliche Waschküche für WaMa und Wäschetrockner. Ein zweckmäßig eingebautes Regalsystem dient als Ablage für Utensilien.

Die Video-Sprechanlage sorgt für Ihre Sicherheit, ebenso elektronisch gesteuerte Alu-Rollläden, mit dem Somfy-System ausgestattet.

Diese Wohnung lässt kaum Wünsche offen und kann durch die gute Vorbereitung sehr schnell bezogen werden.

## Ausstattung

Zusammenfassung der zusätzlichen Ausstattung:

- moderne EBK mit separatem Kochbereich und einer Theke, versehen mit Miele Einbaugeräten (XXL-Kühlschrank, Spülmaschine, Kombi-Backofen mit Dampfgarer, AEG Induktionsfeld mit Bora Abluftsystem, Mülltrennsystem von Blanco)
- Garderobenschrank, Länge 3,10 m
- begehbare doppelseitiger Kleiderschrank
- elektronisch gesteuerter Gas-Tunnelkamin der Fa. Kalfire
- komplett ausgestattetes Bad/Gäste-WC
- Fliegengitter

Ich bin mir ganz sicher, dass Sie sich hier wohlfühlen werden.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

In diesem 3-FH steht noch die DG-Wohnung mit 119 qm zur Verfügung (sep. Anzeige).

## Lage

Direkt in Seligenstadt, in einer ruhigen Anliegerstraße, unweit vom Bahnhof entfernt. Ärzte, Krankenhaus und Geschäfte des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe.

Seligenstadt ist eine Kleinstadt am Main, mit viel Charme und historischer Altstadt mit Fachwerkhäusern, Basilika, Klostergarten und Gassen, die zum Bummeln und zum Essen einladen.

Kleine Geschäfte, Eisdielen, Bars, gute Gastronomie für Essen in gepflegter Atmosphäre.

Sie liegt nahe der bayr. Grenze (Aschaffenburg ist ca. 10 km entfernt).

Zentral gelegen, erreicht man in Kürze die A3, A45, A66 und die A661 in wenigen Minuten. Die umliegenden Städte, wie Hanau, Offenbach und Frankfurt sind schnell erreicht.

Der Bahnanschluss der Odenwaldbahn bringt Pendler, wie auch sonstige Reisende, direkt nach Hanau und von dort durch die ICE-Anbindung in alle deutschen Großstädte.

Badeseen, Golfplatz und der Naturpark Spessart sind in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt bietet auch ein vielfältiges Vereins- und Kulturprogramm.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Übersicht von Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EBK - Essbereich- Kamin



Gaskamin in Aktion



Flur mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Ankleide



Duschbad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



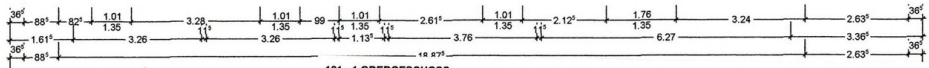
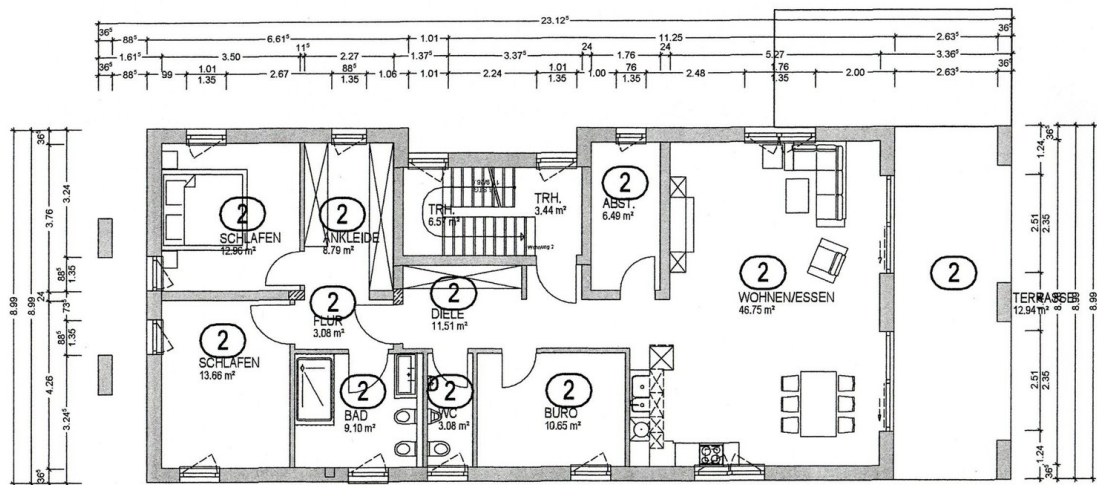
Zimmer 3



Rückansicht des Hauses



# Exposé - Grundrisse



121 - 1. OBERGESCHOSS

ABST.	6,49
ANKLEIDE	8,79
BAD	9,10
DIELE	11,51
FLUR	3,08
SCHLAFEN	12,96
SCHLAFEN	13,66
BÜRO	10,65
TERRASSE	12,94
WC	3,08
WOHNWESSEN	48,75
<b>Summe 121 - 1. OBERGESCHOSS</b>	<b>139,01</b>