

Zellingen

# Maisonettewohnung mit Balkon, Terrasse und Stellplatz in Zellingen zu verkaufen - Neubau

Property ID: 25050008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 297.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## At a glance

Property ID	25050008	Purchase Price	297.000 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



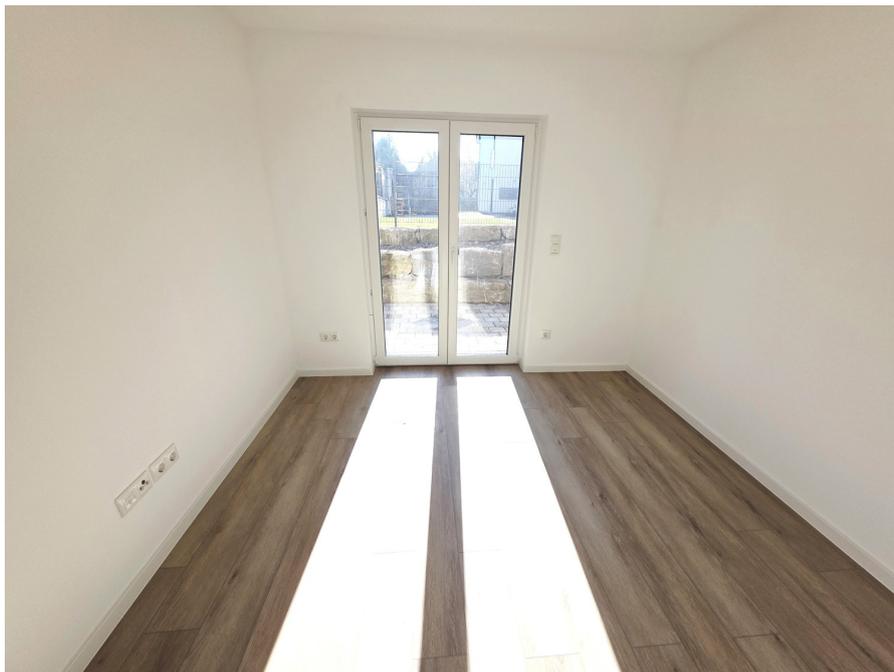
Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## The property



Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine geräumige 3-Zimmer-Maisonette Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> in Zellingen anbieten zu dürfen.

Diese Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage mit nur 11 Einheiten. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoss: Hier befindet sich die Küche, das Wohn-Ess-Zimmer mit Balkonausgang, Flur und Tageslichtbad mit Dusche und WC.

- Sockelgeschoss: Hier ist der Hauswirtschaftsraum und Ankleidenbereich, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (alternativ das Büro) und ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC. Beide Schlafräume haben Zugang zur Terrasse.

Die Höhe des Hausgeldes beträgt aktuell 377,- €/Monat (inkl. Rücklage & Verwaltergebühr). Den Grundriss sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Der Kaufpreis beträgt incl. des Stellplatzes 297.000,- €. Es fällt keine Käuferprovision an. Ein zweiter Stellplatz kann beim Kauf der Wohnung zusätzlich erworben werden.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bei Erstanfragen bitte über eines der Immobilienportale. DANKE!

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## Details of amenities

Hier das WICHTIGSTE der schönen Maisonette-Wohnung zusammengefasst:

- > NEUBAU-Erstbezug mit folgender Aufteilung:
- Erdgeschoss: Küche, Wohn-Ess-Zimmer (mit Balkonausgang), Flur und Bad mit Dusche und WC.
- Sockelgeschoss: Hauswirtschaftsraum und Ankleidenbereich, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro und ein weiteres Bad mit Dusche und WC. Die Schlafräume haben beide Zugang zur Terrasse. Ein Aufzug im Treppenhaus ist vorhanden.
- > Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>, Balkon und Terrassen-Gesamtfläche ca. 16 m<sup>2</sup>
- > Nur 11 Wohneinheiten im Haus
- > Energiesparende Bauweise - Endenergiebedarf 29 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- > Personenaufzug ist vorhanden
- > Die Wohnung ist bezugsfertig geweißelt
- > Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung für bestmöglichen Wärme- und Schallschutz
- > Fußbodenheizung
- > Heizungsanlage ist auf den modernsten Stand: Hybrid-Anlage aus Luft-Wärmepumpe und Gasbrennwert-Gerät
- > Außenrollos an allen Fenstern
- > Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- > Fernsehen schauen Sie via Kabelanschluss
- > Ihr Fahrrad findet Platz im abschließbaren Fahrradraum
- > Außenstellplatz - ein 2. Stellplatz kann auf Wunsch ebenfalls beim Kauf der Wohnung erworben werden; ein Elektroanschluss ist je Stellplatz vorhanden
- > Hausordnung und Winterdienst übernimmt ein externer Hausmeisterdienst - somit sind Sie davon befreit

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## All about the location

Eingebettet in das Maintal, inmitten der fränkischen Weinbauregion und direkt am überregional bekannten Main-Radweg liegt die Marktgemeinde Zellingen, etwa mittig zwischen der bekannten Universitätsstadt Würzburg mit seinem Weltkulturerbe und ca. 9 km von der historischen Kreisstadt Karlstadt entfernt.

Die unmittelbare Nähe zu Würzburg bietet die Option in reizvoller Umgebung zu wohnen und zugleich den Arbeitsmarkt der nahen Großstadt zu nutzen.

Für die annähernd 6.400 Einwohner der drei Ortsteile Zellingen, Duttonbrunn 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.

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.

Zentrum des Ortskernes ist der historische Torturm - das Wahrzeichen der Gemeinde. Zellingen ist mit mehreren Buslinien mit den Nachbarorten und der Stadt Würzburg verbunden.

Auf der östlichen Mainseite liegt der Bahnhof Retzbach-Zellingen.

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25050008 - 97225 Zellingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)