Seligenstadt

Moderne und gepflegte Maisonette-Wohnung in attraktiver Lage!

VP azonosító: 25117001

VÉTELÁR: 499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 132 m² • **SZOBÁK:** 4

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25117001
Hasznos lakótér	ca. 132 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	01.10.2025
EMELET	3
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2004
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Könny? földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.04.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	88.86 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az ingatlan

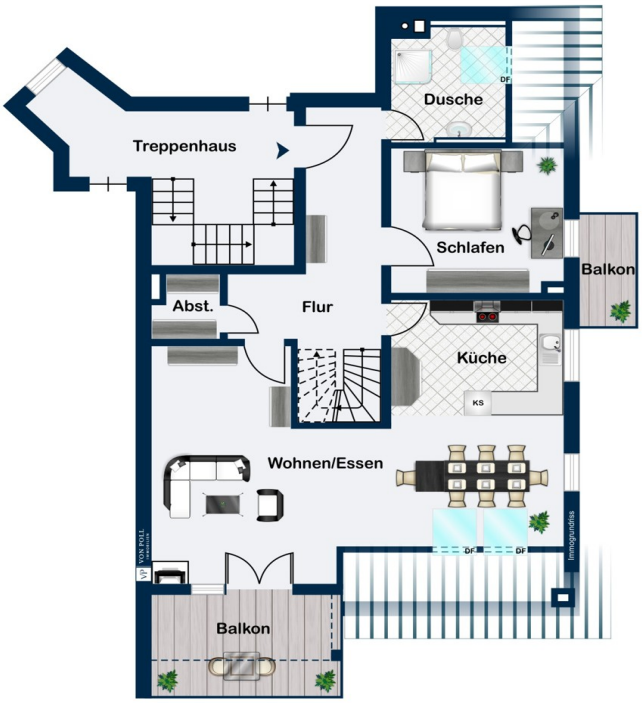
VON POLL IMMOBILIEN®

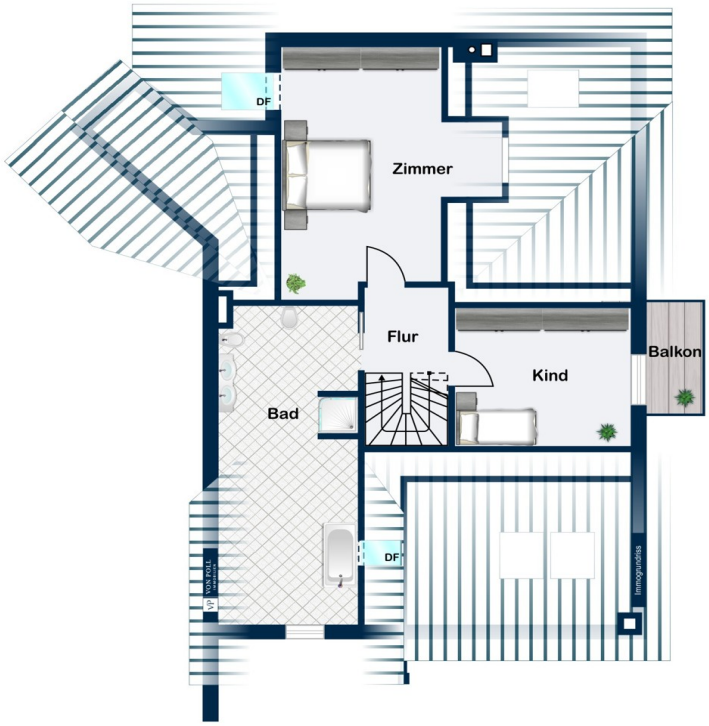
VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az ingatlan

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Az els? benyomás

Moderne und gepflegte Maisonette-Wohnung in attraktiver Lage Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und zum 01.10.2025 zur freien Verfügung. Aus Diskretionsgründen können die Schlafzimmer und das nicht im Internet vorab gezeigt werden. Ebenso wurde ausschließlich mit Bildern vom Eigentümer gearbeitet. Diese großzügige Maisonette-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 132 m², einer gelungenen Raumaufteilung und einer gepflegten Ausstattung. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 2004 erbauten und gut instand gehaltenen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Parteien. Dank der Lage im Neubaugebiet "Silzenfeld" profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung sowie einer vorteilhaften Infrastruktur. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt vier Zimmer, die sich optimal aufteilen. Drei Schlafzimmer sind mit strapazierfähigem Laminatboden ausgestattet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Raumkonzept wird durch eine hochwertige Einbauküche und ein großzügiges Wohnzimmer ergänzt. Diese bieten gemeinsam ideale Voraussetzungen für einen komfortablen und modernen Wohnstil. Besonderen Komfort bietet die Maisonette-Wohnung durch zwei hochwertige Badezimmer. Das Duschbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und hat sich als praktisch erwiesen. Ein weiteres Highlight ist das Masterbad, ausgestattet mit einer Dusche und einer Whirlwanne, das Raum für Entspannung schafft. Darüber hinaus stehen den Bewohnern drei Balkone zur Verfügung, wodurch ausreichend Möglichkeiten zum Verweilen im Freien gegeben sind. Die Immobilie ist auf einem gepflegten Niveau. Dies wird unter anderem durch die Fußbodenheizung unterstrichen, die in den Wohnräumen für behagliche Wärme sorgt. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2017 modernisiert, wodurch einige Details auf den neuesten Stand gebracht wurden. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Die Zentralheizung sowie die Fußbodenheizung sorgen für eine effiziente Energieversorgung. Das Neubaugebiet „Silzenfeld“ bietet eine ausgezeichnete Lage mit idealer Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen. Diese Standortvorteile tragen maßgeblich zu einer komfortablen Wohnqualität bei. Zusammengefasst ist diese Maisonette-Wohnung mit ihrer Größe, ihrer Raumaufteilung und ihrer infrastrukturell günstigen Lage ideal geeignet für eine Familie oder Paare, die Wert auf eine harmonische Kombination aus Großzügigkeit und Modernität legen. Möchten Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen? Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Részletes felszereltség

Sehr gute Lage im Neubaugebiet "Silzenfeld"
Gute Verkehrsanbindung
Maisonette
1 Duschbad inkl. Waschmaschinenplatz
1 Masterbade mit Dusche und Whirlwanne
3 Balkone
3 Schlafzimmer mit Laminatboden
1x Tiefgaragenplatz P1
Eigener Kellerraum
Waschraum im Keller
Fahrradkeller
Fußbodenheizung
hochwertige Einbauküche
Einbauschränke
Gute Raumaufteilung
Baujahr 2004
3 Obergeschoss
11 Parteienhaus

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Minden a helyszínr?l

Seligenstadt ist eine historische Kleinstadt am Main, mit viel Charme und besonders im Sommer mit mediterranem Flair. Das Fachwerkambiente der Altstadt und die malerischen Gassen laden geradezu zum Bummeln ein. Entdecken Sie kleine und größere Geschäfte, Eisdielen, Bars und Kneipen, sowie eine wahrhaft internationale Gastronomie, die sich auch vor größeren Städten nicht verstecken muss. Hier finden Sie Lebensqualität! Direkt am Main und der bayerischen Grenze gelegen, erreichen Sie die A3, A45, A66 und A661 in wenigen Minuten. Die umliegenden Zentren Aschaffenburg, Hanau, Offenbach und Frankfurt sind nur 15 bis 30 Autominuten entfernt. Der Bahnanschluss an der Odenwaldbahn bringt Sie bequem nach Hanau und von dort durch die ICE-Anbindung schnell in alle deutschen Großstädte. Badeseen, der Golfplatz und der nahe Naturpark Spessart sorgen für einen hohen Freizeitwert. Durch das vielfältige Vereins- und Kulturprogramm in der Stadt kommt hier bestimmt keine Langeweile auf. Eine breit gefächerte ärztliche Versorgung sichert Hilfe auf kurzen Wegen.

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2030. Endenergieverbrauch beträgt 88.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25117001 - 63500 Seligenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Henkel

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com