

Zellingen – Zellingen

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

Objektnummer: 25050008



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25050008	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Ohne Käuferprovision
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Ein erster Eindruck

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESER SCHÖNEN 3-ZIMMER-MAISONETTEWOHNUNG FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SONNTAG, DEN 02.03.2025 ab 11 Uhr statt. Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis! EXPOSETEXT: Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine geräumige 3-Zimmer-Maisonette Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 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 monatlichen Hausgeldes beträgt aktuell 475,24 €/Monat (inkl. Rücklage & Verwaltergebühr). Den Grundriss sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu. Der Kaufpreis beträgt incl. des Stellplatzes 335.000,- €. 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!

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Ausstattung und Details

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. 96 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

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Alles zum Standort

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, 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. 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.



Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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