

Seligenstadt – Seligenstadt

# Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten zentral gelegen!

Objektnummer: 24117017



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

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

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

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24117017
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich auf einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und bietet eine hochwertige Ausstattung sowie eine komfortable Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Wohneinheit mit insgesamt sechs Parteien und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Beim Betreten der Wohnung wird man von einem sehr großzügigen Wohn- und Essbereich empfangen, der aufgrund seiner Aufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die große Fensterfront sorgt für angenehmes Tageslicht und eröffnet den Zugang zur Terrasse und dem daran angrenzenden eigenen Gartenbereich. Dieser lädt zur Erholung im Freien ein und verfügt über eine praktische Gartenhütte zur Unterbringung von Gartengeräten oder Gartenmöbeln. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das im Jahr 2023 modernisierte Tageslichtbad. Zusätzlich steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort optimal ergänzt. Die Einbauküche, ist modern und funktional gestaltet, bietet reichlich Stauraum und ist mit allen erforderlichen Geräten ausgestattet. Die drei Schlafzimmer der Wohnung sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das in Kombination mit der integrierten Fußbodenheizung eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima schafft. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Kfz-Stellplatz, der Ihnen bequemes Parken direkt vor der Haustür ermöglicht. Ergänzend dazu steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für diverse Gegenstände bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung in der kalten Jahreszeit. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und hochwertiger Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Ausstattung und Details

- \* Erdgeschoss
- \* Kleine Wohneinheit 6 Parteien
- \* Sehr großzügiger Wohn-/ Essbereich
- \* modernes Tageslichtbad mit Dusche 2023
- \* Gäste - WC
- \* Fußbodenheizung per App steuerbar
- \* abschließbare Fenster
- \* Einbauküche modern
- \* Parkett Echtholz
- \* große Terrasse mit Zugang zum Garten
- \* Eigener Gartenbereich neu angelegt mit Zugang vom Hof
- \* Gartenhütte
- \* Kellerraum
- \* KFZ Stellplatz



Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Alles zum Standort

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in guter zentraler Lage Seligenstadts. Das Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt Seligenstadt die zwei Stadtteile Klein-Welzheim sowie Froschhausen. Seligenstadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten. 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 oder Frankfurt und von dort durch die ICE-Anbindung schnell in alle deutschen Großstädte. Seligenstadt ist eine historische Stadt mit einem vitalen, modernen Stadtwesen und besonderem Flair. Bei einem Streifzug durch die Altstadtgassen und über den Markt- und Freihofplatz fallen Ihre Blicke auf wunderschöne Fachwerkhäuser und idyllische Plätze. Sie entdecken überall von ihren Bewohnern oder Gastronomen liebevoll dekorierte Häuser mit üppigem Blumenschmuck. Alles zeigt, wie wohl sich die Seligenstädter hier fühlen und wie willkommen ihnen Gäste sind. Neben ihrer interessanten und weitreichenden Geschichte zeichnet sich Seligenstadt auch durch gut sortierte Einzelhandelsgeschäfte, zahlreiche gastronomische Angebote, fünf Eisdielen im Stadtgebiet und herrliche Plätze aus. Das Verweilen auf einer der Parkbänke im Konventgarten mit einer Eistüte in der Hand kommt einem Kurzurlaub gleich. Das Mainufer bietet ebenfalls Gelegenheit zum Erholen; hier verbindet eine Mainfähre das hessische mit dem bayrischen Ufer. 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.

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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