

Seligenstadt – Seligenstadt

Exklusive Erdgeschosswohnung mit unverkennbarem Mainblick!

Objektnummer: 24117016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

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

Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24117016	Kaufpreis	629.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	01.01.2025	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	10.07.2027	Endenergiebedarf	20.10 kWh/m ² a
Befeuernng	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Energie- Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



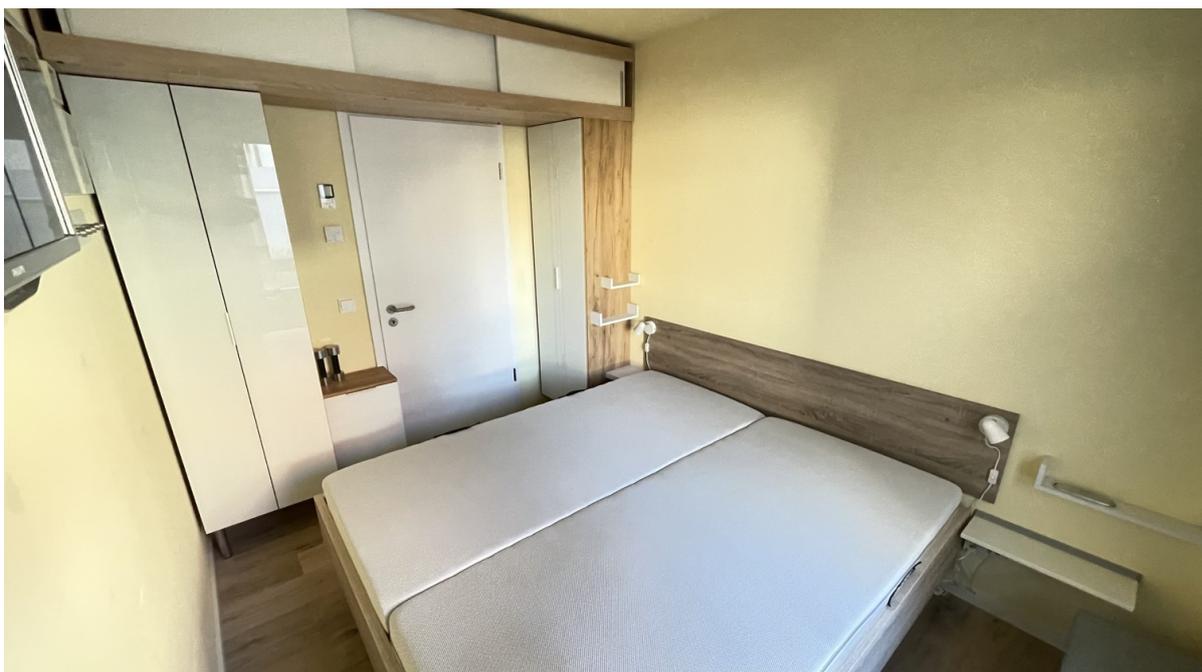
Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



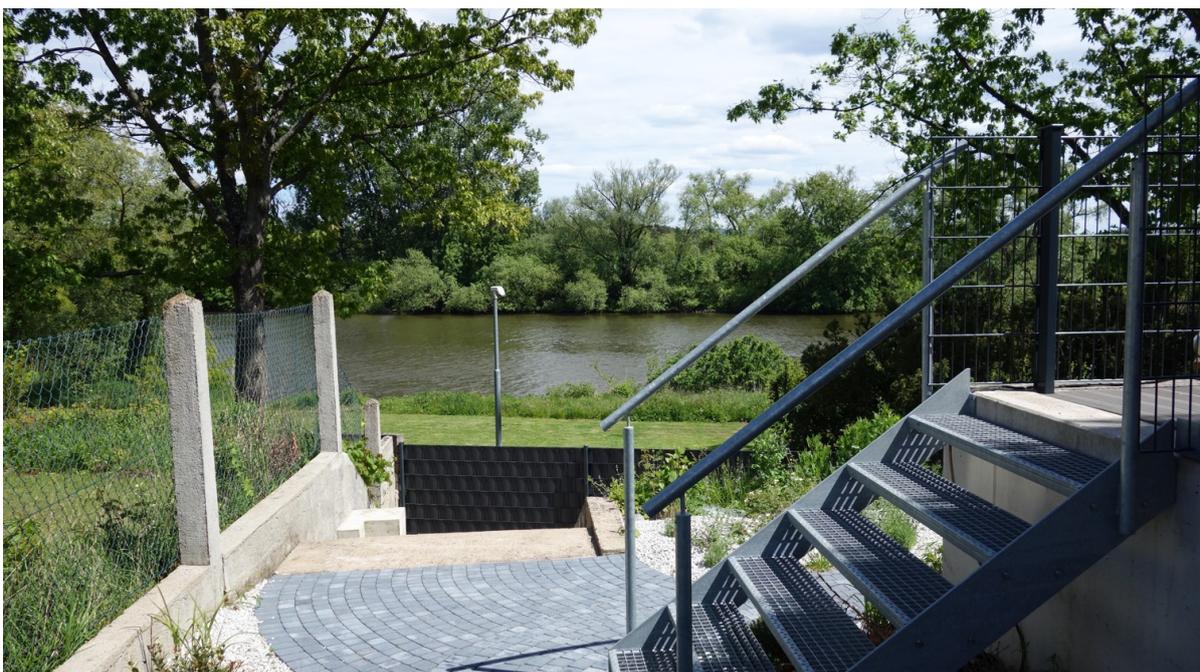
Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24117016 - 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: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Neubauwohnung befindet sich in direkter Mainlage in Seligenstadt, in einem exklusiven Mehrfamilienhaus. Wer eine Immobilie mit solchen Vorzügen sucht und dennoch nicht auf Charakter, Individualität und Nachhaltigkeit verzichten möchte, liegt bei dieser Wohnung genau richtig. Ihr neues lichtdurchflutetes Zuhause hat eine Wohnfläche von ca. 115 m² und besticht durch einen durchdachten Grundriss. Der großzügig geschnittene Wohn- / Essbereich inklusive abgetrennter Küche, kann geöffnet werden bildet den Mittelpunkt dieser Eigentumswohnung. Ein Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer, welches sowohl als Gäste-/Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, sowie ein kleiner Abstellraum finden hier ebenso Platz wie natürlich ein separates Gäste-WC und ein exklusives Bad mit Wanne und bodentiefer Dusche. Das Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse mit Blick auf den Main und den eigenen Garten, sowie in etwas Entfernung auf die Basilika. Der Garten hat einen direkten Zugang zum Mainuferweg. Abgerundet wird diese Immobilie durch einen eigenen kleinen Kellerraum, eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Garten, einen Stellplatz und ein kleines Garten- / Gerätehaus. Gerne zeigen wir Ihnen dieses moderne Wohnkonzept bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Ausstattung und Details

- * Wohnfläche ca. 115 m²
- * 7 Familienhaus
- * Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Niedrigenergiehaus
- * Barrierefrei
- * Direkte Mainlage
- * Hausgeld 430,00 €
- * Terrasse
- * 2 Elektrische Markisen
- * Eigener Garten ca. 180 m²
- * Eigener Zugang zum Main neben dem Haus
- * Eigenes Garten- / Gerätehaus
- * Einbauküche mit Induktionsherd
- * Parkettboden
- * Fußbodenheizung
- * Fenster Dreifachverglasung
- * Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- * Gäste-WC mit Tageslicht
- * Abstellraum
- * Alarmanlage
- * Video-Sprechanlage
- * Rollläden von Hand oder per App steuerbar
- * Gemeinschaftswaschküche
- * Aufzug
- * Garage elektrisch mit Zugang zum Garten
- * Stellplatz vor der Garage
- * Kellerraum

Objektnummer: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Alles zum Standort

Diese exklusive Erdgeschosswohnung befindet sich in Seligenstadt in direkter Mainlage. 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 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: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 20.10 kwh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com