

Seligenstadt – Seligenstadt

# Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten zentral gelegen!

Property ID: 24117017



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

**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

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

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## At a glance

Property ID	24117017	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 102 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Year of construction	1999	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property





Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## The property



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## A first impression

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.

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Details of amenities

- \* 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



Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## All about the location

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.

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Other information

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.

Property ID: 24117017 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)