

Zellingen – Zellingen

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

*Número de propiedad: 25050008*



PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25050008	Precio de compra	335.000 EUR
Superficie habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	3	Comisión	Ohne Käuferprovision
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	a estrenar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2023	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.11.2033	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Una primera impresión

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine geräumige 3-Zimmer-Maisonette Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 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!

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Detalles de los servicios

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. 95 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

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25050008 - 97225 Zellingen – Zellingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)