

Seligenstadt – Seligenstadt

## Exklusive Erdgeschosswohnung mit unverkennbarem Mainblick!

????????? ??????????: 24117016



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

????? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24117016	????? ???????	629.000 EUR
?????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	??????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????????? ???	01.01.2025		
??????????	3		
?????????????? ??? ?????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	????????????????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
????? ???????????????	2017	??????	
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ??????????????

???????? ??????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
?????????????	10.07.2027	???????? ????????	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	A+
????? ????????????	???????? ??????????????	?????????????????	
	????? / ??????	???????????	

???????? ??????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????



??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????





??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????



???????? ?????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????



???????? ?????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????



??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????



??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

????????????????? ??? ??????????

- \* Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>
- \* 7 Familienhaus
- \* Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Niedrigenergiehaus
- \* Barrierefrei
- \* Direkte Mainlage
- \* Hausgeld 430,00 €
- \* Terrasse
- \* 2 Elektrische Markisen
- \* Eigener Garten ca. 180 m<sup>2</sup>
- \* 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

??????? ???????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24117016 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)