

## Dachgeschosswohnung in Seligenstadt

**albero:) charmantes Studio zum verlieben!**



Objekt-Nr. 2139E2

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:  
Antje Sabasch  
Telefon: 06182 23970

63500 Seligenstadt  
Hessen

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	274 €		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ein echtes Schmuckkästchen erwartet Sie in ruhiger Lage von Seligenstadt-Froschhausen. Sie betreten Ihr Nest im wunderbar hellen und geräumigen,

offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Die hohen Decken machen den außergewöhnlichen Studiocharakter aus und ermöglichen sogar eine kleine Schlafnische in zweiter Ebene einzurichten. Aus dem Wohnbereich gelangen Sie auf den Balkon in Südausrichtung, der sich geradezu für ein unbeobachtetes und entspanntes Sonnenbad anbietet. Desweiteren gehört zur Ausstattung dieses spannenden Angebotes die gepflegte Wohnküche, die mit zeitgemäßen Elektrogeräten bestückt ist. Abgerundet wird das Raumangebot mit einem gemütlichen Schlafzimmer mit Einbauschränken und dem schönen Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne und Dusche.

Für reichhaltige Internettätigkeiten ist sogar ein Glasfaseranschluß vorhanden.

Möchten Sie dieses besondere Immobilienangebot in Ihrem ganz persönlichen Besichtigungstermin kennen lernen? So zögern Sie nicht und greifen zum Telefon!

## Ausstattung

EBK

Süd-Balkon mit Markise

TGL-Bad mit Wanne + Dusche

zusätzliche Ablage- Arbeits- Schlafmöglichkeit im Spitzboden (nicht in Wohnfläche enthalten)

Einbauschränk im Schlafzimmer

Parkettböden in Wohn- und Schlafbereich

Dachflächenfenster 2012 erneuert

Anschluss für Kamin ist vorhanden

eigener Kellerraum

allgemein nutzbarer Waschkeller

Glasfaseranschluss im Haus vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Alle Angaben und Pläne stammen vom Eigentümer und wurden nicht überprüft. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 20.02.2018

Endenergieverbrauch Wärme: 116 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Baujahr Energieträger: 2020

## **Lage**

Seligenstadt mit den Stadtteilen Froschhausen und Klein-Welzheim und seinen insgesamt 22.000 Einwohnern liegt ca. 20 km südöstlich von Frankfurt direkt am linken Mainufer zur Grenze nach Bayern im pulsierenden Rhein-Main-Gebiet. Naherholungsgebiete wie Spessart und Hahnenkamm sind leicht mit dem Fahrrad zu erreichen. Seligenstadt mit seiner 1.000-jährigen Geschichte besticht durch sein mittelalterliches Flair mit der historischen Altstadt, den malerischen Gassen, den imposanten Fachwerkhäusern, die größte Basilika nördlich der Alpen mit angrenzendem Benediktinerkloster oder dem Klostersgarten mit seinen hunderten von Pflanzen und Kräutern.

Seligenstadt ist geprägt von einem reichen Kultur- und Vereinsleben, das altes Brauchtum und Traditionen pflegt. Medizinische Versorgung durch alle ansässigen Fachärzten, eine Privatklinik, eine Asklepios-Klinik, Kindergärten auch in allen Stadtteilen, Grund-, Haupt- und Realschule sowie das Einhard-Gymnasium. Eine große Auswahl für Ihre sportliche Freizeitbeschäftigung bieten Sport-, Fußball- und Tennisplätze, ein Freischwimmbad und 3 Seen in unmittelbarer Nähe, der Seligenstädter Golfplatz und der Main für Wassersport.

Eine ideale Infrastruktur durch drei Autobahnanbindungen (A3, A45 und A 61) in alle Himmelsrichtungen, zum Flughafen Frankfurt und Frankfurt City mit dem Auto in 25 Minuten, nach Aschaffenburg 15 Minuten Fahrzeit, der Bahnhof Seligenstadt mit Verbindungen nach Hanau, Darmstadt und Aschaffenburg.

## **Courtage**

2.98 %

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



offene Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Süd-Balkon mit Markise

# Exposé - Galerie



Spitzboden



TGL-Bad Wanne + Dusche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss