

Gepflegtes Haus mit 2 Wohneinheiten in guter Lage



Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	5,95 % incl. Mwst.

Größe & Zustand

Wohnfläche	141 m ²
Nutzfläche	75 m ²
Grundstücksfläche	189 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Zustand	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Baujahr	1984

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	08.03.2032
Endenergiebedarf	261,6

Ausstelldatum 09.03.2022

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist wie folgt aufgeteilt nach WEG in zwei Eigentumswohnungen.

EG: 3 ZW, ca. 70m², Küche, Esszimmer, Flur, Tageslichtbad mit Wanne, G-WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer mit Duschbad. Hier gibt es einen separaten Eingang für Gäste oder erwachsene Kinder.

OG: 3 ZW, ca. 71m², Tageslichtbad mit Wanne, G-WC, Kinderzimmer, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Die beiden Wohnungen werden nur im Doppelpack verkauft.

Beide Wohnungen sind vermietet.

Desweiteren gibt es ein massives Nebengebäude, geeignet als Werkstatt/Lager ect. mit Anschluss an der Zentralheizung.

Im Hof gibt es einen schönen überdachten Freisitz für die Mieter.

Das ursprüngliche Haus wurde 1959 errichtet und 1984 aufgestockt und angebaut. Der ältere Teil ist unterkellert. Beheizt wird das Objekt mit einer Gas-Zentralheizung Bj. 2011.

Bitte haben Sie Verständniss, dass Besichtigungen nur mit Finanzierung- und Eigenkapitalnachweis möglich sind. Wir bitten Sie Dies mit Ihrer Bank vorher abzuklären.

Lage

Schöne ruhige Lage mit guter Infrastruktur in der Kernstadt. Bäcker, Metzger, Bank, Ärzte, Klinik, Schule, Kindergarten, Einzelhandel, Gastronomie, Marktplatz u.s.w. alles fußläufig in der Umgebung. Zum Bahnhof gehen Sie kaum 5 Minuten. Hier gibt es Züge nach Hanau, Offenbach und Frankfurt oder mit dem Buss zu S-Bahn 1 nach Rodgau. Die Pendler mit dem Auto sind in 5 Minuten auf der A 3 Frankfurt-Würzburg.

Ausstattung

Die Mieteinnahmen betragen

EG: 465,00 €

OG: 495,00 €

Sonstiges

Baujahr: 1984 Energiekennwert: 261,6 kWh/(m²*a) Befeuerung/Energieträger: Erdgas leicht Energieausweistyp:

Bedarfsausweis Heizungsart: Zentralheizung Energieeffizienzklasse: H

Seligenstadt Die historische Kleinstadt mit Herz und Charakter am Main. Das liebevoll sanierte Fachwerkambiente bietet jedem ein angenehmes Wohngefühl. Viele Geschäfte und eine umfangreiche Gastronomie von Eisdielen, Cafe's über internationale Küche lassen auch die Zeit nach der Arbeit aufs Angenehmste gestalten. Die Basilika mit der Klosteranlage ist weit über die Grenzen bekannt. Seligenstadt ist im Rhein-Main-Gebiet eine Perle an Wohnqualität, eine Kleinstadt mit ländlichem Charakter. Direkt am Main und der bayerischen Grenze erreichen Sie die Autobahnen in wenigen Minuten. Zu den umliegenden Städten wie Aschaffenburg, Hanau, Offenbach und Frankfurt und Darmstadt fahren Sie nur 10 bis 25 Minuten. Der Bahnanschluss wird sowohl von Pendlern als auch vom normalen Reisenden gerne genutzt. Die umliegenden Badeseen, Golfplatz und der nahe Naturpark Spessart

sorgen für einen enorm hohen Freizeitwert. Es findet sich für jeden Geschmack ein reiches Angebot. Sonstiges Seligenstadt, wo Kaiser Karl seine Tochter wieder fand - Seligenstadt, eine Kleinstadt mit Herz - eine Stadt, in der die Menschen gesellig sind und verstehen zu leben - Einkäufe auf dem Wochenmarkt 100m vor der Haustüre - Geschäfte und eine vielfältige Gastronomie im gesamten Altstadtbereich - durch die Lage am Rad-Mainweg und mit dem Spessart in Blickweite sind hervorragende Freizeitaktivitäten möglich



Eingang



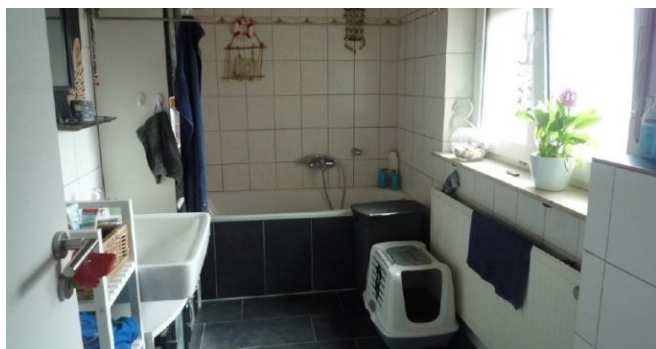
eingang Gästezimmer



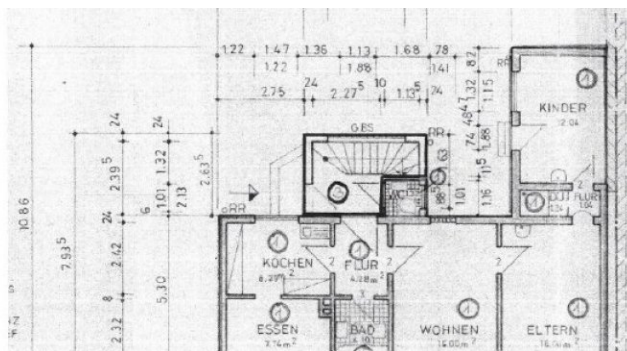
Freisitz im Hof



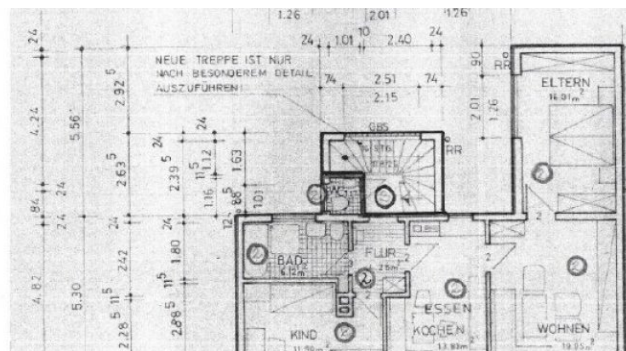
bad EG



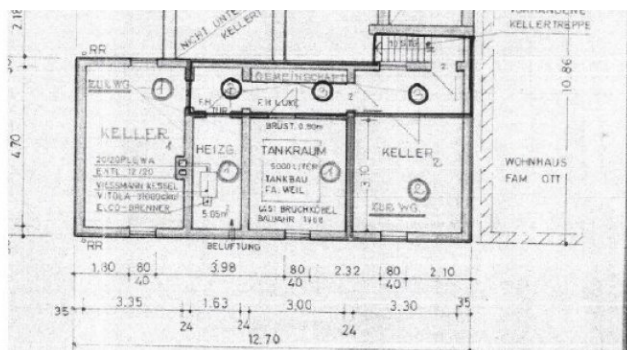
bad OG



grundriss EG



grundriss OG



grundriss KG