

## \*\*\*Ihr neues Eigentum wartet auf Sie\*\*\*



### Preise & Kosten

Kaufpreis	230.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	2,97 % incl. MwSt., inkl. MwSt.

### Größe & Zustand

Wohnfläche	68,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	19 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etage)	2
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1926
Verfügbar ab	VB

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Gartennutzung

Nein

## Objektbeschreibung

Schöne Wohnung in ruhiger Lage in kleiner Wohneinheit in der Stadtmitte.

OG u. DG: 3 Zi. 68,43m<sup>2</sup>, Tgl.-Bad m. Wanne u. Dusche, Whg. NEU renoviert 2018, Klimaanlage, EBK kann gegen Abstand übernommen werden,  
Keller, Schlafzimmer im DG  
Bezugsfrei nach Vereinbarung

## Lage

Nur wenige Schritte zum Markplatz oder Bahnhof. Die Autobahnanschlüsse erreichen Sie auf kurzen Wegen.

## Ausstattung

Es erwarten Sie 3 Zimmer auf zwei Etagen mit schöner Einbauküche.

Die OG/DG Wohnung ist 2018/19 komplett saniert worden.

Balkon oder Terrasse gibt es leider nicht .

Die OG/DG-Wohnung wurde von 2002 an fortgehend umfangreich renoviert.

Hier einzelne Gewerke im Detail:

2002 DG-Ausbau mit Wärmedämmung 140/0,35, Drempel, Trockenunterboden, Kork-Fußboden

2002 Treppenaue OG zu DG u. Holzterapie Buche massiv

2005 Klimaanlage Diakin im DG

2007 Wandverkleidung Außenwände Wohnung/Schrägen mit Dämmung 160/0,35

2007 Holzdecken raus, neue GK-Decken, Oberfläche Q3 + Malervlies

2009 Heizung Brötje Gas-Brennwertkessel mit Wärmemengenmesser

2011 Wohnungseingangswand F90-Qualität + Stahlblecheinlage + Oberlichter VSG Isoglas 16mm

2011 Wohnungseingangstür Schallschutztür RWP 27dB JeldWen

2011 Treppenhaus Wandverkleidung/Schräge mit Dämmung 160/0,35

2011 Treppenabgang zu Keller Metallständerwand + Kellerabgangstür + FH-Tür Kellerraum

2011 Kellerraum Podest für Waschmaschine + Trockner gegossen, Boden gefliest

2001 Neue Dacheindeckung mit zusätzlicher Dämmung 40 mm auf Bestandsdämmung + Schneefolie

2011 Treppe PVC-Belag entfernt, komplett abgeschliffen auf Rohholz + Parkettöl versiegelt

2018 DG Dachflächenfenster Velux Thermo, Schlafen mit Rollläden

2018 Fenster Plisseeanlagen Kadeco

2018 Fliegengitter 2018

2018 Neue Fenster 3-fach verglast, Ritter Climatic 82 AD, Rollläden elektrisch + Funk

2018 Neue Elektro-Installation, Steck-/Daten-/Telefondosen, LED-Strahler Küche u. Bad

2018 Bodenbelag durchgehend Vinyl

2018 Dezentrale Lüftung Wolf

2018 Küche Lichtschacht + Velux Dff + Thermoglas

2018 Neue Einbauküche, alle Geräte, Granit-Arbeitsplatte (gegen Abstand)

2018 Küche neue GK-Decke

Die Aussenfassade wurde schon früher mit Wärmedämmung versehen.

## Sonstiges

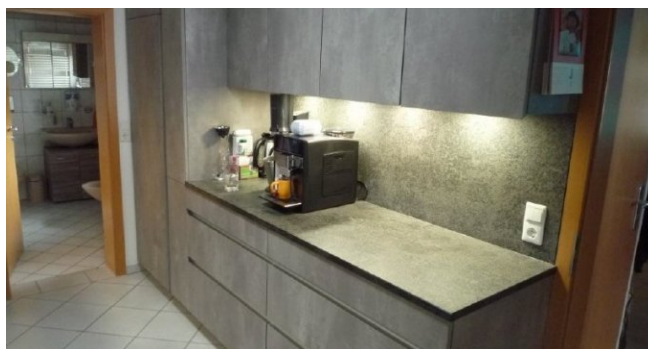
Baujahr: 1926 Befueerung/Energietraeger: Gas Heizungsart: Zentralheizung

Seligenstadt Die historische Kleinstadt mit Herz und Charakter am Main. Das liebevoll sanierte Fachwerkambiente bietet jedem ein angenehmes Wohngefuehl. 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



küche 1



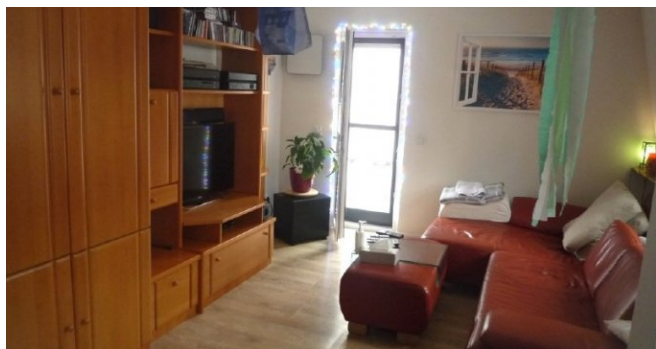
küche 2



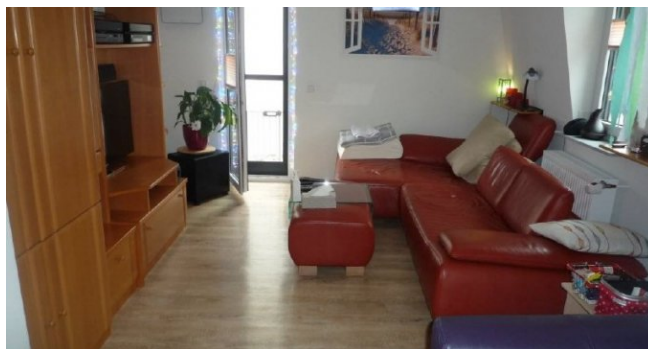
essen 1



wohnen 1



wohnen 2



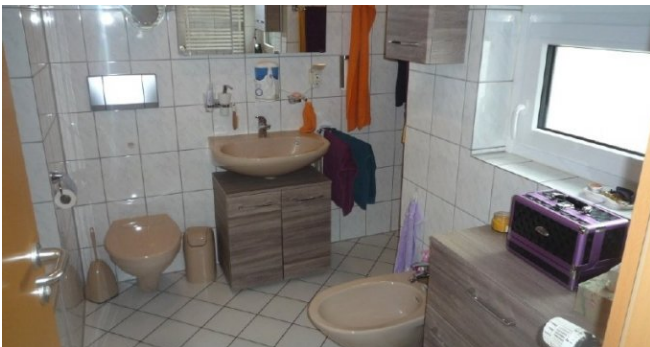
wohnen 3



bad 2



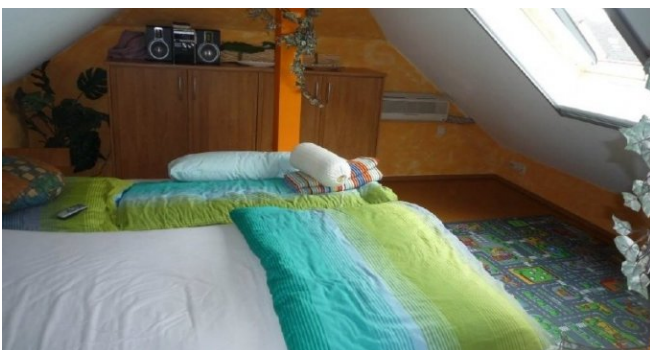
bad 3



bad 1



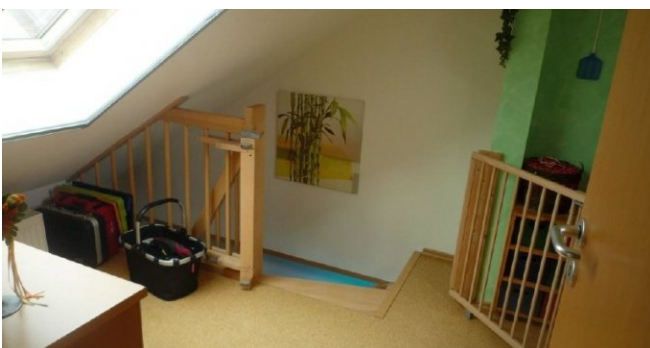
schlafen 1



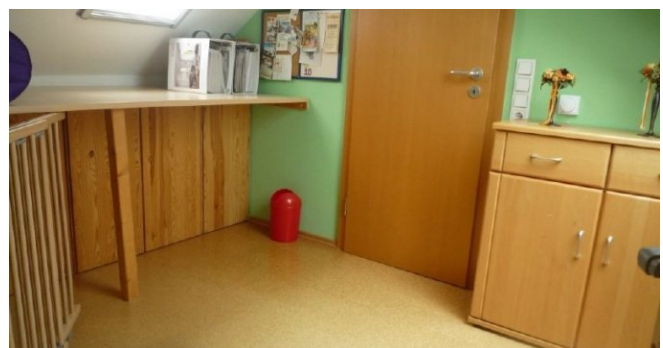
schlafen 2



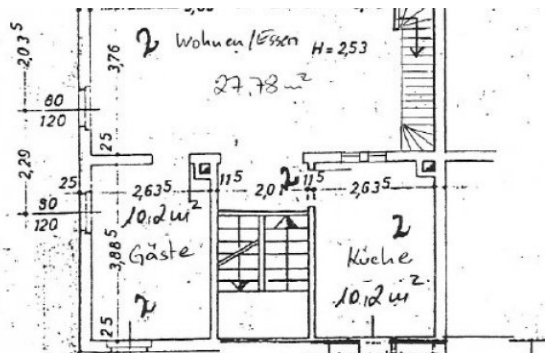
gäste



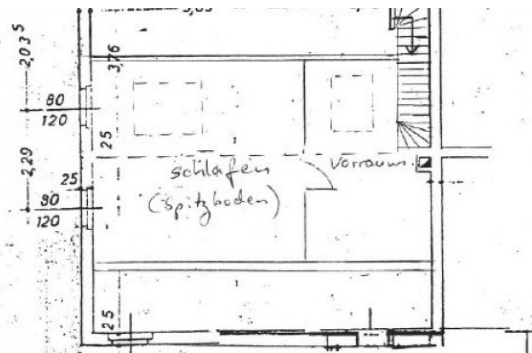
treppenaufgang



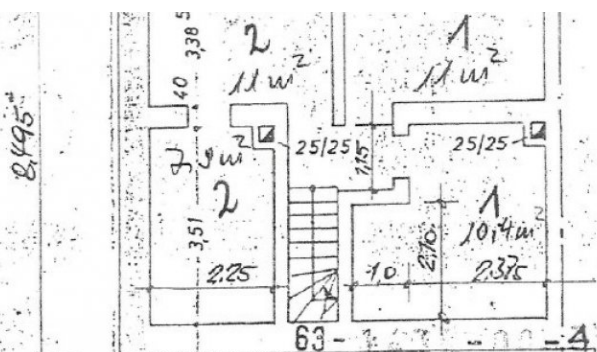
vorraum DG



grundriss OG



grundriss DG



grundriss KG