

Ankommen und Wohlfühlen – Modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten



63500 Seligenstadt

Details

| | | | |
|------------------|---|-------------------------------|--------------------|
| Status | Aktiv | Anzahl Zimmer | 6 |
| externe Objnr | IF4271 | Grundstücksgröße | 857 m ² |
| Betreuer | Bernd Spachmann | Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Objektart | Haus | Anzahl Badezimmer | 2 |
| Objekttyp | Einfamilienhaus | Balkon/Terrasse Fläche | 45 m ² |
| Nutzungsart | Wohnen | Baujahr | 1965 |
| Vermarktungsart | Kauf | Zustand | Modernisiert |
| Kaufpreis | 820.000 € | Baujahr lt. | 1965 |
| Stellplatzanzahl | 1 | Energieausweis | |
| Provision | 3,57 % inkl. 19% MwSt. Käuferprovision | wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Wohnfläche | 183 m ² | Befeuerung | Gas |

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

Fax: +49 6021 - 30 79 244

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de

| | | | |
|-----------------|-----------------|------------------------|--------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplatzart | Garage | Dist.Kindergarten (km) | 0,5 km |
| Etagenzahl | 2 | Dist.Grundschule (km) | 0,5 km |
| Balkon/Terrasse | Ja | Dist. Realschule (km) | 1,5 km |
| Fahrradraum | Ja | Dist. Gymnasium (km) | 2,5 km |

Beschreibung

In diesem geschmackvoll modernisierten Einfamilienhaus werden Sie sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen.

Diese von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1965 als Zweifamilienhaus errichtet. Bereits 1967 wurde das Gebäude um eine Garage erweitert, an deren großen Garten zugerechter Rückseite sich ein praktischer Geräteraum anschließt.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2011, die in Kombination mit der in den Jahren 2022/2023 im Erd- und Obergeschoss installierten Warmwasser-Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Das ca. 857 m² große Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit und Vielseitigkeit. Neben einem Vorgarten mit Zugang zum Haus und zwei Einfahrten bietet sich hinter dem Haus eine weitläufige Gartenfläche, die Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Die Nachbarschaft ist geprägt von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern; die ruhige Straße wird nahezu ausschließlich von Anwohnern und Dienstleistern genutzt. Die umliegenden Felder sind in etwa 200 Metern erreichbar, der Main sowie der dort verlaufende Radweg liegen nur ca. 600 bis 700 Meter entfernt.

In den Jahren 2022/2023 wurden die beiden Wohnebenen zusammengelegt und kernsaniert, sodass ein modernes Einfamilienhaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort entstanden ist. Beide Ebenen präsentieren sich in hochwertiger Ausstattung, unter anderem durch den Einbau neuer dreifach verglasteter Fenster, neuer Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen sowie durch die vollständige Erneuerung der Leitungen und der Fußbodenheizung in TOP Zustand. In den Wohntagen wurde nahezu alles auf den neuesten Stand gebracht. Die beiden Bäder wurden modernisiert und teilweise vergrößert, inklusive der gesamten Haustechnik. Ergänzt wird das Angebot durch eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel; der moderne Induktionsherd verfügt über eine integrierte Dunstabzugslösung und vieles mehr. Die abgebildeten Möbel sowie die Einbauküche aus dem Jahr 2023 (Neupreis ca. 26.000 Euro) sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Hinweis zu den Flächenangaben

Die Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Grundrissen sowie den beiden Baugenehmigungen. Bei der Berechnung der Wohnfläche wurden die größere Terrasse sowie der Balkon mit jeweils 25 % der Fläche (anstatt 50 %) berücksichtigt. Die Nutzfläche ohne Dachboden ergibt sich aus der Fläche des Keller- sowie des Garagen- und Geräteraums.

Lage

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich in einer wenig befahrenen Straße im Stadtteil Klein-Welzheim, der zu der malerischen Stadt Seligenstadt mit einem historischen Stadtkern gehört, eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Wohngegend. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In nur 300 Metern erreichen Sie die nächste Bushaltestelle, die Ihnen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Bahnhof und zu anderen nahegelegenen Zielen ermöglicht.

Seligenstadt ist bekannt für seine attraktive Altstadt, historische Sehenswürdigkeiten und die idyllische Lage am Main, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Dieses Einfamilienhaus ist somit der ideale Rückzugsort für Familien, die das Leben in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Umgebung schätzen. Die Stadt liegt im Osten des Landkreises Offenbach am Main und ist etwa 25 km südöstlich von Frankfurt am Main entfernt. Der Main bildet hier die Grenze zu Bayern. Seligenstadt grenzt im Norden an die Gemeinde Hainburg, im Osten an die Gemeinde Karlstein (Landkreis Aschaffenburg), im Südosten an die Gemeinde Mainhausen, im Süden an die Stadt Babenhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg) sowie im Westen an die Stadt Rodgau.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Einer von zahlreichen Kindergärten ist nur 0,7 km entfernt, die nächstgelegene Grundschule erreichen Sie nach einem kurzen Spaziergang von 450 Metern. Weiterführende Schulen, wie Realschulen, Gymnasien und alles vereinende Gesamtschulen, sind ebenfalls in der Nähe und sorgen für eine umfassende schulische Versorgung Ihrer Kinder.

Für Pendler ist die Autobahn nur 6,6 Kilometer entfernt, was eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet. Das Stadtzentrum von Seligenstadt liegt lediglich 2,8 Kilometer entfernt, sodass alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, darunter Einkaufszentren, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, schnell erreichbar sind.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Einbauküche. Diese ist durch eine moderne Kücheninsel mit Kochfeld und integrierter Frühstückstheke optisch vom Wohnbereich getrennt. Über eine Schiebetür gelangt man auf die ca. 28 m² große Terrasse, die im Jahr 2023 vergrößert und neu angelegt wurde. Der Terrassenbelag besteht aus hellem Steinzeug im Format 60 × 60 cm. Von hier aus erreichen Sie den ca. 400 m² großen Garten, der Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Über die geräumige Diele mit einer von der Decke abgehängten Garderobe erschließen sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein modernes Duschbad mit bodengleicher Walk-In-Dusche und WC sowie der Eingangsbereich des Hauses.

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist über das offen gestaltete Treppenhaus im Eingangsbereich erreichbar; die Treppe ins Untergeschoss ist geschlossen ausgeführt. Hier befinden sich ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 8,29 m²) sowie zwei weitere großzügige Schlafzimmer. Zudem steht ein geräumiges Badezimmer zur Verfügung, ausgestattet mit einer freistehenden Badewanne, einer begehbaren Walk-In-Dusche ohne Glasabtrennung sowie einem breiten Doppelwaschbecken. Alle Räume sind bequem von der hellen, zentralen Diele aus zugänglich.

Ein besonderes Highlight stellt der integrierte Wäschekanal dar, über den die Schmutzwäsche direkt vom Obergeschoss in den Keller transportiert werden kann.

Untergeschoss und Dachboden

Im Untergeschoss stehen insgesamt fünf Räume zur Verfügung, darunter eine Waschküche, ein Heizungskeller sowie eine Werkstatt. Ein ehemaliger Hobbyraum ist mit einem Heizkörper ausgestattet. Sämtliche Räume sind über einen großzügigen Flur erreichbar; einer der Kellerräume verfügt zudem über einen direkten Ausgang in den Garten. Die Kellersicherheitstür wurde im Jahr 2023 erneuert.

Im Eingangsbereich des Untergeschosses ist die Technik für das Smart-Home-System von Somfy installiert, über das in den beiden Wohnetagen sowohl die elektrischen Rollläden als auch die Fußbodenheizung gesteuert werden können. Im Zuge der umfassenden Erneuerung der Elektroinstallation befinden sich hier zudem der neue Elektro-Hauptverteiler sowie ein separater Netzwerkschrank.

Der Dachboden befindet sich – ebenso wie Teile des Untergeschosses – noch im ursprünglichen Zustand; die Renovierungsarbeiten wurden hier nicht abgeschlossen. Das Dachgeschoss weist derzeit eine Dachneigung von ca. 30 Grad sowie eine mittlere Stehhöhe auf. Eine mögliche Ausbaureserve wurde nicht geprüft.

Sonstige Angaben

Schlussbemerkung:

Lassen Sie uns abschließend darauf hinweisen, dass dieses Exposé von uns nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Wir haben uns hierbei auf Informationen und/oder Unterlagen gestützt, die uns seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt worden sind.

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist jedes Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzuhalten. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument mit. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

Beschreibung 2

Hinweis zu den Flächenangaben

Die Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Grundrissen sowie den beiden Baugenehmigungen. Bei der Berechnung der Wohnfläche wurden die größere Terrasse sowie der Balkon mit jeweils 25 % der Fläche (anstatt 50 %) berücksichtigt. Die Nutzfläche ohne Dachboden ergibt sich aus der Fläche des Keller- sowie des Garagen- und Geräteraums.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.