

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obernau

3 Neubauwohnungen in Obernau-Aschaffenburg zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-314468**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Stella Münstermann

Haydnstraße
63743 Obernau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.10.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In diesem Neubauprojekt stehen 3 Wohnungen zum Verkauf.

Die Erdgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von 98 m² und ist aufgeteilt in 4 Zimmer. An den Wohn-Essbereich schließt eine Terrasse mit Südausrichtung an. Zu der Erdgeschosswohnung gehört exklusiv ein Gartenanteil von ca. 150 m².

Die 4-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss hat 98 m² und ebenfalls einen Balkon in Südausrichtung.

Die Dachgeschosswohnung hat 75 m² und ist aufgeteilt in 3 Zimmer und besitzt auf der Süd sowie Westseite eine große Dachterrasse.

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz á 7.500€.

Highlights der Wohnungen:

Terrasse/ Balkone mit Südausrichtung: Die sonnige Ausrichtung ist ideal für entspannte Stunden und lädt zum Verweilen ein.

Hochwertige Sanitärausstattung: Die Badezimmer überzeugen mit modernen Armaturen und stilvollem Design.

Fußbodenheizung in allen Räumen: Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Zimmern verlegt ist.

Elektrische Rollläden: Komfort und Sicherheit durch elektrische Rollläden an allen Fenstern.

Großer Kellerraum: Stauraum ist kein Problem, denn zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum.

Separater Wasch- und Trockenraum: Sie haben einen eigenen Bereich für Ihre Waschmaschine und Trockner im Keller.

Parkplatz auf dem Grundstück: Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf dem zugehörigen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Energieeffizienz: Die Wohnung zeichnet sich durch einen niedrigen Energieverbrauch aus. Der geplante Energiebedarfsausweis weist einen Verbrauch von 30,0 kWh/m²/a aus, was zu geringen Energiekosten und einer nachhaltigen Nutzung beiträgt.

Die Erdgeschosswohnung kostet 449.000€

Die Wohnung im 1. Obergeschoss kostet 435.000€.

Die Dachgeschosswohnung kostet 345.000€.

Zum jetzigen Zeitpunkt können Sie noch einige Entscheidungen selbst treffen und in der Grundrissgestaltung aktiv mitwirken!

Diese Wohnungen bietet eine perfekte Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und einem großzügigen Raumangebot – vereinbaren Sie noch heute einen Besprechungstermin!

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet eine perfekte Kombination aus Erholung und städtischem Komfort.

Lage und Anbindung

Obernau liegt idyllisch am Ufer des Mains und ist von grünen Wiesen und Wäldern umgeben, ideal für Naturliebhaber und alle, die gerne aktiv in der Natur sind. Die hervorragende Anbindung an die B469 und die A3 ermöglicht es, die Aschaffener Innenstadt sowie Städte wie Frankfurt am Main oder Würzburg in kurzer Zeit zu erreichen, was die Wohnung besonders für Pendler attraktiv macht.

Infrastruktur und Freizeit

Obernau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, während zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten das Leben hier besonders lebenswert machen. Der Main und die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden in der Natur ein.

Wohnqualität

Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen die Chance, in einer der besten Lagen Aschaffenburgs zu wohnen. Sie verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit den Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur. Ob als Familienwohnsitz, für Paare oder als Altersruhesitz – hier finden Sie eine Oase der Ruhe mit allen Vorteilen, die das Stadtleben zu bieten hat.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

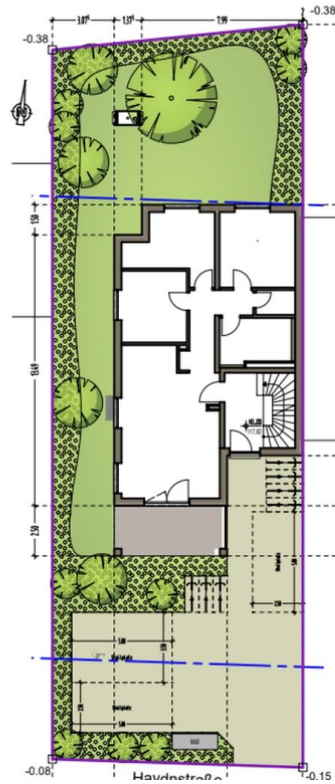
Exposé - Galerie



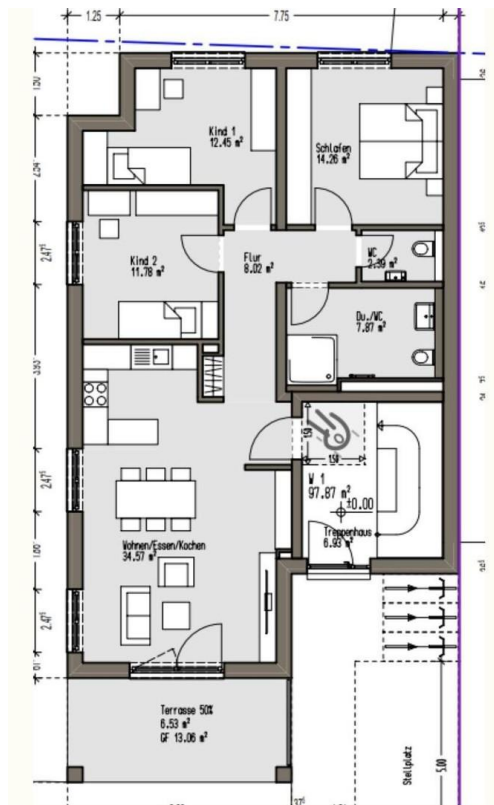
Ansicht Haydnstraße



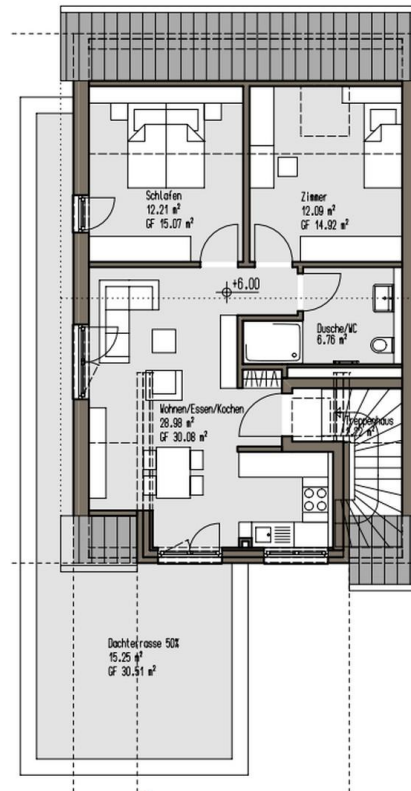
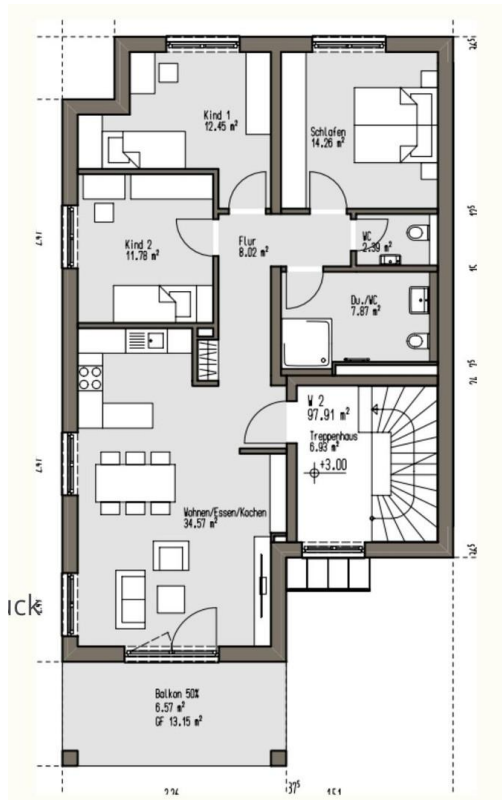
Exposé - Galerie



Gartenanteil



Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung



Ansicht vom Garten