

Exposé

Wohnung in Veitshöchheim

Modern & hell: Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Veitshöchheim-barrierearm



Objekt-Nr. OM-318685

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Scherer
Mobil: 0151 43210004

97209 Veitshöchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	376 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche und eigenem Stellplatz befindet sich in einer gepflegten großen Wohnanlage im schönen und infrastrukturell gut angebundenen Veitshöchheim. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Personenaufzug über nur wenige Stufen erreichbar.

Die gesamte Wohnung wurde hochwertig und umfassend modernisiert. Die Böden sind mit edlem JAB Design Vinyl ausgelegt, was ein elegantes, modernes und zugleich pflegeleichtes Wohnambiente schafft.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Küchenbereich. Seine offene Gestaltung schafft eine luftige, helle Atmosphäre und bietet besonders viel Platz für das tägliche Leben und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Vom hier aus gelangt man direkt auf den nach Süden ausgerichteten, überdachten Balkon, der zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Das geräumige Schlafzimmer ist dank seiner großen Fenster ebenfalls wunderbar lichtdurchflutet. Das dritte Zimmer ist hell und vielseitig nutzbar, ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Das völlig neu gestaltete Badezimmer verfügt über eine große, ebenerdige Dusche. Durch die sorgfältig gewählte Beleuchtung mit Deckenstrahlern wirkt es hell und freundlich.

Zusätzlich profitiert die Wohnung von der hervorragenden Betreuung und Verwaltung des gesamten Wohngebäudes. Da viele Eigentümer selbst im Haus wohnen, wird das Gebäude stets gepflegt und in einem exzellenten Zustand gehalten. Die Hausverwaltung, kümmert sich seit vielen Jahren zuverlässig um alle Belange und sorgt für eine ordentliche Instandhaltung. Besonders vorteilhaft ist, dass der Hausmeister ebenfalls in der Anlage wohnt, was eine direkte und unkomplizierte Betreuung garantiert. Die Hausverwaltung hat über die Jahre solide gewirtschaftet, sodass mit der Wohnung auch eine Instandhaltungsrücklage von ca. 12.000 Euro erworben wird – ein weiterer Pluspunkt für Sie als zukünftige Eigentümer.

Das Gebäude:

Die Wohnung befindet sich in einer großen, 1973 erbauten und regelmäßig modernisierten Wohnanlage. Das Gebäude ist in einem sehr gepflegten Zustand, was auch der engagierten Eigentümergemeinschaft und der langjährigen, zuverlässigen Hausverwaltung zu verdanken ist. Der im Haus lebende Hausmeister sorgt zusätzlich für eine schnelle Betreuung vor Ort. Die Wohnanlage verfügt über eine Gas-Zentralheizung, die 2007 erneuert wurde. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Trockenraum zur Verfügung.

Zusätzlich gehören ein eigener Kellerraum und ein Außenstellplatz zum Angebot, was den praktischen Wohnkomfort der Immobilie abrundet.

Ausstattung

Barrierearm - durch den Aufzug braucht nur man nur 5 Stufen nach unten zur Wohnung gehen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur mit ausreichend Platz für Garderoben. Rechts liegt das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Links befindet sich ein helles Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Home-Office eignet. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Tageslicht und Platz für ein großes Bett und Schränke.

Der offene Wohn- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier verschmelzen Küche und Wohnzimmer zu einem lichtdurchfluteten Raum, der ideal für gesellige Abende ist. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten, überdachten Balkon.

Bis auf das Bad sind alle Böden mit hochwertigen JAB Vinyl Boden übergangslos verlegt. Im Bad befindet sich ein neuer Fließend und eine stufenlose begehbare Dusche. Alle Fenster haben Rollläden.

gerne sende ich per WhatsApp ein Video der Wohnung zu, schreibe Sie mich an 015143210004

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich unweit des Mainufers in Veitshöchheim, einer malerischen Stadt am Main, die für ihren barocken Rokokogarten und die idyllische Altstadt bekannt ist. Gemütliche Spaziergänge an der Mainpromenade und im Rokokogarten sind von der Wohnung aus ideal. Veitshöchheim bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung. Der Bahnhof Veitshöchheim ist nur ca. 600 Meter entfernt und bietet zusammen mit den Bus- und Zugverbindungen eine hervorragende Anbindung an die Stadt Würzburg und die umliegenden Regionen. Bahnhof: 10 Min fußläufig.

Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar: Die Eichendorffschule sowie die Grundschule Veitshöchheim befinden sich nur ca. 350 Meter entfernt, ebenso wie die Mittelschule. Auch das Gymnasium Veitshöchheim liegt in fußläufiger Entfernung, etwa 500 Meter von der Wohnung entfernt.

Direkt im Haus befindet sich eine Zahnarztpraxis und eine Physiotherapiepraxis. Eine Facharztpraxis für Allgemeinmedizin ist fußläufig erreichbar, was die gesundheitliche Versorgung äußerst komfortabel macht.

Für kulinarische Erlebnisse liegt eine der sehr gut bewerteten Pizzerien Veitshöchheims direkt nebenan. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl befinden sich in kurzer Entfernung und decken den täglichen Bedarf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-Küche

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad Waschbecken

Exposé - Galerie



WoZi



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche (nicht enthalten)



Wohnzimmer Blick Küche

Exposé - Galerie



Gang & Wohnküche



Kinderzimmer oder Büro

Exposé - Galerie



Diele Blick zur Tür



Eingang Blick ins Büro

Exposé - Galerie



Süd Balkon



Exposé - Grundrisse



3D Draufsicht

Exposé - Grundrisse

Grundriss Stifterstraße 14, Veitshöchheim

LIRK  *Wohnen*
Lirk Wohnen GmbH
www.lirk-wohnen.de

