

# Exposé

## Wohnung in Langenselbold Luxuriöse 4,5-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-319261**

**Wohnung**

Verkauf: **530.000 €**

63505 Langenselbold  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusiv gestaltete 4,5-Zimmer Wohnung, gelegen im ersten Obergeschoss aus dem Jahr 2021, ist Teil eines ansprechenden Neubaukomplexes und ist 127 m<sup>2</sup> groß. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und bietet dank ihrer effizienten Raumaufteilung eine ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder eine Familie. Mit einer Größe von 25 m<sup>2</sup> stellt der geräumige Balkon ein besonderes Merkmal dar. Hier wurde im Jahr 2022 eine neue Überdachung angebracht. Außerdem wurden im August 2024 drei Klimainnengeräte installiert.

Das Objekt befindet sich mitten im Herzen von Langenselbold. Im Objekt befinden sich insgesamt fünf Wohn- und eine Gewerbeeinheit (Bäckerei) und verfügt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Inneneinrichtung zeichnet sich durch stilvollen, hellen Vinylboden in den Wohnbereichen aus, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Hochwertige Fliesen in den Formaten 1,20m x 1,20m in dezenten Farbtönen, so wie hochwertige Amaturen und Waschbecken der Marken wie Villeroy Boch oder Hansgrohe, verleihen der Wohnung einen modernen und eleganten Charakter. Die Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für eine angenehme Wärme und durch großzügige Fenster wird die gesamte Wohnung mit Tageslicht durchflutet. Ebenso wird im Zuge des Verkaufes die Einbauküche der Marke Nolte mit veräußert. Des Weiteren gibt es eine kleine Abstellkammer, die das Aufbewahren von Vorräten ermöglicht. Elektrische Rollläden, so wie eine Videosprechanlage sind ebenso verbaut. Noch weitere Extras erwarten Sie bei einer Besichtigung vor Ort.

Ein eigener Kellerraum, das gemeinnützige Nutzen eines Fahrradabstellplatzes innerhalb des Hauses, sowie die Nutzung des Waschraumes sind ebenso im Preis enthalten.

Es werden noch zwei überdachte Stellplätze zum Preis von je 7.500€ veräußert.

Ausstattung:

- Vinylbelag in den Wohnbereichen
- 25m<sup>2</sup> überdachte Terrasse/Balkon mit LED-Beleuchtung
- Hochwertige, großformatige Fliesen (Masterbad/Gäste-WC)
- Fußbodenheizung (individuell regulierbar) in allen Räumen
- Jeder Raum mit natürlichem Licht und großen, z.T. bodentiefen Fenstern
- Offene, moderne Markenküche von Nolte
- Bad mit freistehender Badewanne und begehbare Dusche
- Kunststoff-Wärme/ Schalldämmfenster mit elektrischen Rollläden
- Videosprechanlage
- Aufzug
- 2x überdachte Stellplätze
- Getrennt abschließbarer Kellerraum
- Gäste-WC
- Begehbare Kleiderschrank
- Möbel nach Verhandlung zu erwerben
- Mitbenutzung des Fahrradkellers
- Mitbenutzung des Waschraums

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die im Herzen von Langenselbold gelegene Wohnung zählt mit einer perfekten Autobahnanbindung zur A45 und A66 zu einer attraktiven Wohnimmobilie. In fußläufiger Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Tankstellen, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Spielplätze, Freizeitaktivitäten und ein Fitnessstudio. Mit einem eigenen Bahnhof und einer ausgezeichneten Infrastruktur ist Langenselbold ideal für Pendler und Familien. Ein hervorragender Mix aus Natur und städtischem Leben.

### **Infrastruktur:**

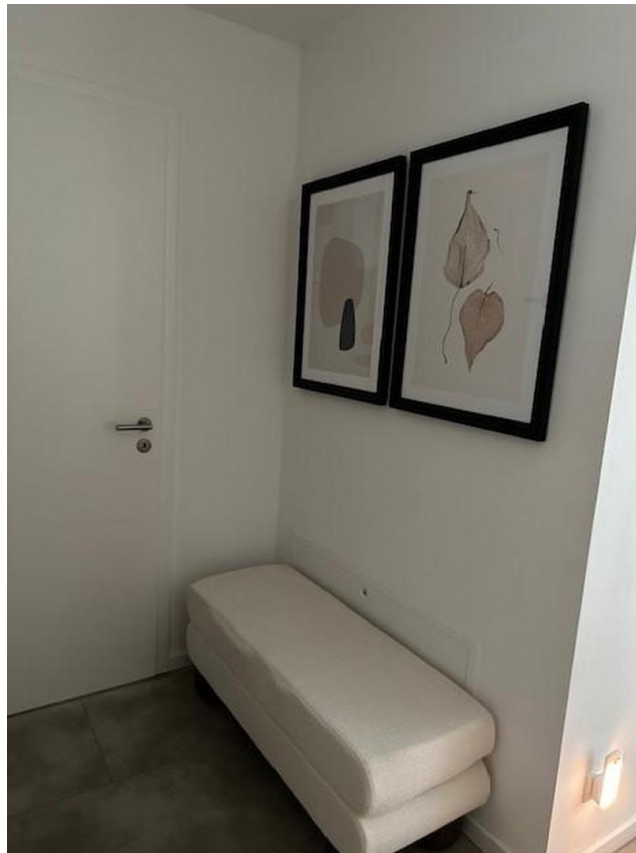
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Ankleidezimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-, Essbereich, Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse