

Exposé

Wohnung in Bayern - Aschaffenburg

Traumhaftes Zuhause in Mainnähe in Verkehrsberuhigter Lage

nur wohnen musst Du selbst



Legende	
1	Diele
2	Home-Office / Kind
3	Wohnen/Essen/Küche
4	Loggia
5	Schlafen
6	Bad
7	Abstellraum/Vorraum
8	Bu./WC

Objekt-Nr. **OM-326823**

Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

Telefon: 0177 7032138

63741 Bayern - Aschaffenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,49 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die stilvolle Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus in einer ruhigen und zentralen Wohnlage. Mit viel Liebe zum Detail wurde die Wohnung nun 2024 fertiggestellt. Auf einer Fläche von ca. 105 m² bietet sie Ihnen modernes Wohnen mit langlebiger Qualität.

Die großzügigen Fensterelemente in den Wohn- und Schlafräumen sowie die hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die sehr hohen Räume, teilweise über 3 Meter hoch, schließen die Hochwertigkeit der Wohnung ab.

Die ideale Wohnung für Singles und Paare mit Niveau. Die Loggia in Südausrichtung ermöglicht Ihnen, die angenehme Atmosphäre und die Sonnenstunden in Ihrer Freizeit voll auszukosten. Genießen Sie den Morgen, den Tag und den Abend auf dieser sonnigen Loggia und machen Sie ihn zu Ihrem persönlichen Rückzugsort, an dem Sie Ruhe, Entspannung und schöne Momente erleben können.

Ein Highlight ist die Nähe zum Main. Sie erreichen das Mainufer in wenigen Minuten zu Fuß, hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen. Egal, ob Sie einen entspannten Spaziergang entlang des Flusses machen möchten oder sich auf einer Parkbank ausruhen wollen, das Mainufer bietet eine wunderschöne Kulisse für Erholung und Entspannung.

Wenige Gehminuten von der Eigentumswohnung entfernt finden Sie alles, was das Herz begehrt:

ein Hallen- und Freibad, eine Eissporthalle, eine Skateboardanlage, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Berufsschule, Schulen und Kindergärten. Außerdem gibt es die "fan Arena" mit den Sportevents und den Veranstaltungen sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten in der Nähe.

Erleben Sie ein idyllisches Wohngefühl im Stadtteil Leider und genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Aschaffener Stadtzentrum.

Optional können Sie einen PKW-Außenstellplatz erwerben.

HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass der Grundriss, die Bilder sowie weiter Visualisierung nur der Veranschaulichung dienen. Eine Abweichung ist möglich.

Wenn unser Angebot Sie begeistert hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen auch telefonisch zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattung und Aufteilung:

- Diele
- Großzügiger, lichtdurchfluteter offener Wohnraum mit viel Platz für die Küche sowie den Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- Loggia in Südausrichtung
- Kinderzimmer / Gästezimmer / Homeoffice
- Duschbad mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum / Hauswirtschaftsraum
- Kellerabteil
- Optional kann ein PKW-Außenstellplatz für 7.500 € erworben werden
- Durchdachter, gut geschnittener Grundriss

- Bodentiefe Fenster, Dreifachisolierverglasung
- Elektronisch betriebene Fenster- und Dachfensterrollläden
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Neueste Technik
- High-Speed-Internet
- Netzwerkverkabelung
- Effizienzhaus nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Beheizung erfolgt über eine Luft / Wasser -Wärmepumpe
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Die Wohnung befindet sich komplett in einem revitalisierten Bestands- und Neuanbaugebäude
- Eine eigene Photovoltaikanlage ist mit Aufpreis möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

HAFTUNGSHINWEIS: Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Leider ist ein charmanter Stadtteil von Aschaffenburg. Er liegt im westlichen Stadtgebiet und wird vom Mainbogen umrahmt. Die idyllische Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohngegend sowie die Mainnähe aus.

Aschaffenburg, das Nizza am bayerischen Untermain, mit seinen fast 71.000 Einwohnern, bietet Ihnen einen ausgewogenen Mix aus Wohnen, Dienstleistungen, Kunst, Kultur und Gastronomie. Die moderne, sehenswerte Kleinstadt mit seinen Promenaden und Flanierwegen verfügt über eine außergewöhnliche Anziehungskraft und ermöglicht Ihnen eine ganz besondere, individuelle Lebensqualität.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die B469, die B8 und die A3 ermöglicht ein schnelles und bequemes Erreichen der Städte wie Frankfurt und Würzburg. Die optimale Zugverbindung in Richtung Frankfurt oder Würzburg gestattet, dass man perfekt die Berufs- und Freizeitmöglichkeiten der Nachbarstädte und Metropolen nutzen kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



perfekte Südausrichtung

Exposé - Galerie



...mit gewachsenen Baumbestand



großzügig, lichtdurchflutet

Exposé - Galerie



und gemütliche Wohnatmosphäre



entspannte Behaglichkeit

Exposé - Galerie



..in angenehme Atmosphäre



offengestalteter Lebensraum

Exposé - Galerie



..erhabene Loggia



..mit Zugang zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit direkten



.. Zugang zum Masterbad

Exposé - Galerie



begehbarer Dusche und Wanne



Variationsoffen für

Exposé - Galerie



...Homeoffice



...Kinder- oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Bemerkenswerter Eingang/Diele



Duschbad mit

Exposé - Galerie



begehbbare Dusche



Verkehrsberuhigt und

Exposé - Galerie



nahe der Mainufer gelegen