

Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

3 Zimmer Etagenwohnung in guter Lage

Objektnummer: 25117012



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25117012
Wohnfläche	ca. 100 m²
Bezugsfrei ab	15.09.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.000 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	269.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Dreifamilienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² inkl Balkon.

Der durchdachte Grundriss der Wohnung bietet ein großzügiges und harmonisches Raumgefühl. Insgesamt umfasst die Wohnung drei Zimmer, davon zwei geräumige Schlafzimmer und ein komfortables Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Der zentral gelegene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und den direkten Zugang auf einen angrenzenden Balkon. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen damit eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung wird ohne Küche vermietet. Sie können nach belieben eine eigene Küche einbauen.

Die beiden Schlafzimmer bieten durch ihre praktische Aufteilung vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und genügend Raum für individuelle Wünsche. Sowohl Singles und Paare als auch kleine Familien finden hier ideale Bedingungen vor.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche sowie einem WC ausgestattet. Helle Fliesen und ein Fenster sorgen für ein freundliches Ambiente und gute Belüftungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung der Wohnung ist durchgehend gepflegt. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus hochwertigem Laminat und das Bad ist gefliest. Zur Wohnung gehört weiterhin ein eigener Kellerraum ca. 15 m². Ebenso steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Darüber hinaus sorgt ein zugeordneter Stellplatz für komfortables Parken direkt am Haus.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung und nutzen Sie die Gelegenheit, Wohnen in ansprechender Umgebung mit Komfort und Alltagstauglichkeit zu verbinden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Rückfragen oder eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Ausstattung und Details

Stellplatz vor dem Haus
SAT Anlage
Kellerraum
Waschraum
Bad mit Dusche und Wanne
großer Balkon
Laminat in den Zimmern
Wände sind untapeziert
Platz für die eigene Küche

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße vor dem Neubaugebiet zum Feld.

Seligenstadt ist eine historische Kleinstadt am Main, mit viel Charme und, besonders im Sommer, mediterranem Flair. Das Fachwerkambiente der Altstadt und die malerischen Gassen laden geradezu zum Bummeln ein. Entdecken Sie kleine und größere Geschäfte, Eisdielen, Bars und Kneipen.

Hier finden Sie Lebensqualität!

Direkt am Main und der bayerischen Grenze gelegen, erreichen Sie die A3, A45, A66 und A661 in wenigen Minuten. Die umliegenden Zentren Aschaffenburg, Hanau, Offenbach und Frankfurt sind nur 15 bis 30 Autominuten entfernt. Der Bahnanschluss an der Odenwaldbahn bringt Sie bequem nach Hanau und von dort durch die ICE-Anbindung schnell in alle deutschen Großstädte.

Badeseen, der Golfplatz und der nahe Naturpark Spessart sorgen für einen hohen Freizeitwert. Durch das vielfältige Vereins- und Kulturprogramm in der Stadt kommt hier bestimmt keine Langeweile auf.

Eine breit gefächerte ärztliche Versorgung sichert Hilfe auf kurzen Wegen.

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 269.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25117012 - 63500 Seligenstadt / Klein Welzheim – Klein Welzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com