

Exposé



Seligenstadt - Haus im Haus

Neubau - Bestlage, 4,5 Zimmer auf 2 Ebenen mit Garten und großer Terrasse

Netto Miete:	1.800,00 €
Umlagen:	300,00 €
Kautiön:	3 Netto Mieten

Bezugsfähig ab:	Oktober 2020
1. Bad:	mit Dusche, Wanne und WC
2. Bad:	Dusche und WC
Bodenbelag:	Fliesen
Eigener Kellerraum	Ja
Endenergiebedarf:	27,1 kWh/(m ² .a)
Garten:	Ja
Heizungsart:	Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Schlafzimmer	3
Stellplatz:	2, inkl.
Tierhaltung:	Nein
TV	SAT
Vermieter im Haus	Nein
Wohnfläche ca. m ² :	145
Wohneinheiten:	3
Zimmer:	4,5
Gäste WC	Ja



Raumaufteilung

EG-Bereich -barrierefrei-

- Wohn/Essen/Kochbereich (44.6 m²)
- Eltern-Schlafzimmer inkl. TV-Anschluss (18.2m²) mit direktem Zugang zum
- Eltern-Tageslichtbad mit hochwertigen Objekten u. Armaturen inkl. Dusche samt Glasabtrennung u. separater Badewanne (12.6m²)
- Gäste-WC (2.0m²)
- Eingangsbereich/Flur/Garderobe (8.5m²)
- Terrasse (27.4m²)

UG-/Souterrain-Bereich -via innenliegender Treppe-

- Kinderzimmer I/Arbeitszimmer I (13.1m²)
- Kinderzimmer II/Arbeitszimmer II (11.9m²)
- Spiel/Arbeit/Chill-Out-/Empfangs-Bereich (14.8m²)
- Duschbad mit Toilette u. Waschbecken (4.0m²)
- Abstell-/Technikraum (1.6m²)
- Lichthof (7.7m²) mit sep. Außenzugang

Zusätzliche Nutzfläche

- Waschraum für eigene Waschmaschine und Trockner
- eigener Kellerraum (gefliest, beleuchtet, abschließbar; 7.0m²)
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich
- Gartennutzung

Beschreibung:

Clever gestaltete „Haus-im-Haus“-Wohnung mit ausgebauten Souterrain und Lichthof sowie außenliegender Zugangstreppe

Erdgeschoß-Wohnung mit Souterrain-Bereich und Lichthof (sep. Außen Zugang) in kleiner, gepflegter und freistehender Wohneinheit im bevorzugten Seligenstädter Wohngebiet "Silzenfeld". Energiebedarf: A+

Das neue 3-FH befindet sich in einer verkehrsberuhigten Stichstraße, fußläufig zu einer großzügig gestalteten, öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz.

KEIN Durchgangsverkehr oder Lieferantenlärm.

Die Wohnung eignet sich ideal für:

- ☆ berufstätiges Ehepaar mit 2-3 Kinder
- ☆ Freiberufler / Selbständiger (z.B. Beratung, Therapie, o.ä.) zum Wohnen im EG und arbeiten im Souterrain
- ☆ älteres Ehepaar mit viel Platzbedarf für Kinder & Enkel bzw. für eine mitwohnende Betreuungsperson/ Pflegekraft
- ☆ Großstadtfamilie, die erkannt hat was Seligenstadt für eine hohe Lebensqualität zu bieten hat und das Home Office von hier aus easy ist

Die Wohnung steht zeitlich unbefristet zur Verfügung, d.h. eine Eigenbedarfskündigung ist ausgeschlossen.

Highlights (Info & Haustechnik)

- moderne Architektur mit durchdachter Wohnraumaufteilung
 - Massivbauweise Stein-auf-Stein
 - Stand der Technik, Schallschutz, Wärmedämmung: 2020
 - Energieeffiziente BOSCH Luft-Wärmepumpe
 - Energieausweis: A+ (Endenergiebedarf Gebäude 27,1 kWh/(m² x a)
 - 3-fach Isolierverglasung BERO Fenster
 - elektrische Rollläden
 - SAT-Anlage
 - überdachter Eingangsbereich
 - großzügiges, helles Treppenhaus mit Marmorbelag
 - Zisterne zur Regenwassernutzung
 - GARDENA Rasen/Grünanlagenbewässerungssystem
 - umgeben von einer angelegten Gartenfläche mit Rollrasen, gepflasterten Außenbereich und separater Müll Box
 - durchgängig gefliest mit hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen
 - Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
 - Innenwänden/Decken mit Malerflies tapeziert und weiß angelegt
 - LAN-Netzwerk in allen Wohnräumen
 - 2 PKW-Stellplätze direkt am Hauseingang sind im Mietpreis enthalten
-
- KEIN wartungspflichtiger Aufzug
 - KEINE Küche (alle Anschlüsse vorhanden mit der Möglichkeit zur Installation einer attraktiven Küche nach eigenem Geschmack)
 - KEINE Stromtankstelle
 - KEINE Haustiere
 - regelmäßige Rasen- und Gartenpflege ist obligatorisch bzw. nach Absprache durch Hausmeisterservice



Diese kleine Wohneinheit wurde mit viel Leidenschaft für gehobene, zeitlose Architektur geplant und realisiert.

Das Objekt sticht durch seine hochwertige Bauausführung und 1a-Produktqualität hervor und fügt sich nahtlos in das gehobene Seligenstädter Wohngebiet "Silzenfeld" ein.

Langjährig etablierte und erfahrene Seligenstädter Meisterbetriebe bzw. Fachfirmen aus der Region haben dieses gelungene Wohn-Juwel mit viel Leidenschaft erstellt.

Geeignete Interessenten verstehen dieses Zusammenspiel, können es richtig einschätzen und legen selbst großen Wert auf einen hohen Wohnkomfort.

Lage:

Seligenstadt ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis Offenbach. Die Stadt liegt etwa 25 km südöstlich von Frankfurt am Main. Sie grenzt an die Gemeinde Hainburg, Karlstein, Mainhausen, Babenhausen sowie an die Stadt Rodgau. Seligenstadt besitzt eine Vielzahl von historischen Gebäuden und Fachwerkhäusern aus dem 17. und 18. Jahrhundert, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Die Infrastruktur ist exzellent. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Seligenstadt liegt an der Odenwaldbahn, die die Stadt mit Hanau, Frankfurt sowie Groß-Umstadt Wiebelsbach und Erbach verbindet

Sonstiges:

Da es sich um Informationen des Eigentümers, Vorbesitzer oder der Hausverwaltung handelt, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir trotz sorgfältiger Prüfung der Daten, keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen übernehmen können.

Über Ihre Kontaktaufnahme würde ich mich sehr freuen und stehe Ihnen selbstverständlich bei jeglichen Fragen gerne zur Verfügung.