

# Exposé



## Seligenstadt - Klein Welzheim

### Repräsentatives Wohnhaus mit Doppeltiefgarage

<b>Kaufpreis:</b>	<b>770.000,00 €</b>
<b>Courtage:</b>	<b>2,97% vom Verkaufspreis inkl. MwSt.</b>
<b>2 Bäder, Tageslicht:</b>	<b>Dusche und Wanne</b>
<b>Balkon/Terrasse:</b>	<b>Ja, Terrasse und Balkon</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1977</b>
<b>Bezugsfähig ab:</b>	<b>nach Absprache</b>
<b>Bodenbelag:</b>	<b>Marmor, Fliesen, Parkett</b>
<b>Einbauküche:</b>	<b>ja, im Preis enthalten</b>
<b>Energieverbrauch:</b>	<b>H 331 kWh/(m<sup>2</sup>.a)</b>
<b>Garten:</b>	<b>Ja</b>
<b>Gästetoilette:</b>	<b>Ja</b>
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup>:</b>	<b>541</b>
<b>Heizungsart:</b>	<b>Öl Zentral 2001 - Fußbodenheizung im Bad</b>
<b>TV:</b>	<b>Kabel</b>
<b>Kamin:</b>	<b>Innen, Außen möglich</b>
<b>PKW:</b>	<b>Doppeltiefgarage</b>
<b>Wohnfläche ca. m<sup>2</sup>:</b>	<b>166,07</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>6</b>



### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

Küche  
Esszimmer  
Wohnzimmer  
Vorratsraum  
Gäste WC mit Waschbecken  
Garderobebereich  
großer Eingangsbereich  
Treppenaufgang OG  
Treppenabgang Keller  
Terrasse mit Zugang zum Garten

#### Obergeschoss

Schlafzimmer I  
Schlafzimmer II  
Schlafzimmer III  
Büro  
Badezimmer  
Flur  
Balkon

#### Keller

Heizraum  
2 Hobbyräume  
Wasch/Trockenraum  
Vorratsraum  
Badezimmer  
Zugang zur Doppeltiefgarage  
Außen Treppe zum Garten

**Beschreibung:**

**Willkommen in dieser wunderschönen und ruhigen Anwohnerstraße, in der dieses moderne Einfamilienhaus seinen Platz findet. Mit einem beeindruckenden Marmoreingang und einem durchdachten Grundriss bietet dieses Haus ein Höchstmaß an Komfort und Stil.**

**Dieser durchdachte Grundriss führt Sie über einen Flur in die Einbauküche und weiter zum Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem großzügigen Wohnzimmer, das durch natürliche Lichtquellen und einen eleganten Kamin besticht. Ein Gäste-WC und eine Garderobe runden das Erdgeschoss ab und bieten praktische Annehmlichkeiten für den täglichen Gebrauch.**

**Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wovon zwei Zugang zu einem großen Balkon mit einem herrlichen Blick in den Garten bieten. Das Badezimmer ist mit einer Rundwanne, einer Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet, um den Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht zu werden. Ein zusätzliches Bügelzimmer/Büro und ein großer Flur bieten weitere Wohnmöglichkeiten und Stauraum.**

**Im Keller des Hauses finden Sie zwei Hobbyräume, ein weiteres Badezimmer, einen Vorratsraum, den Heizungskeller und eine Waschküche. Der separate Eingang zur Doppeltiefgarage bietet zusätzliche Bequemlichkeit und Privatsphäre.**

**Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Design mit praktischer Funktionalität und schafft so ein ideales Zuhause für eine anspruchsvolle Familie.**

**Sonstiges:**

**Da es sich um Informationen des Eigentümers 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.**