

# Exposé



**Wenn Sie das Besondere bevorzugen ...**

**Stilvoll renoviertes 1 Familienhaus in Seligenstadt**

<b>Kaufpreis:</b>	<b>579.000,00 €</b>
<b>Courtage:</b>	<b>2,97% vom Verkaufspreis inkl. MwSt.</b>
<b>2 Bäder, Tageslicht:</b>	<b>Dusche/ Wanne</b>
<b>Terrasse:</b>	<b>Ja</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1911/2007</b>
<b>Bezugsfähig ab:</b>	<b>nach Absprache</b>
<b>Bodenbelag:</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Energieverbrauch:</b>	<b>ist in Arbeit kWh/(m<sup>2</sup>.a)</b>
<b>Garten:</b>	<b>Ja</b>
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup>:</b>	<b>300</b>
<b>Heizung:</b>	<b>Gas 1997 Fußbodenheizung im Bad</b>
<b>Kaminofen:</b>	<b>Ja</b>
<b>Wohnfläche ca. m<sup>2</sup>:</b>	<b>110</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>6</b>



## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

Küche  
Esszimmer  
Wohnzimmer  
Badezimmer  
Hauswirtschaftsraum/Garderobe  
Eingangsbereich  
Treppenaufgang OG  
Treppenabgang Keller  
Terrasse mit Zugang zum Garten

### Obergeschoss

2 Schlafzimmer  
Badezimmer  
2 Durchgangszimmer  
Flur  
Zugang Dachboden  
über Ruckzuckleiter

### Keller

Heizraum  
3 Kellerräume



**Beschreibung:**

Die hochwertige und werterhaltende Sanierung macht aus diesem 1911 erbauten Haus ein Zuhause, das durch individuelles Flair besticht. Mitten in Seligenstadt gelegen, sucht dieses Heim mit Wohnqualität einen neuen Besitzer, der den Charme und die Besonderheit dieses Objekts zu schätzen weiß.

Von außen bescheiden gehalten, eröffnet sich beim Betreten eine Explosion von Eindrücken. Die Wände sind durchgängig mit Lehmputz sowie mit Lehmfarben gestaltet und vermitteln einen südländischen Flair.

Hier wurden nur hochwertige Materialien wie Holz, Naturstein, Landhausdielen und thermobehandelte Eschefeußböden verwendet, die sich in den einzelnen Räumen wiederfinden.

Moderne Bäder, natürlich belüftet und belichtet, bieten reine Wellness-Oasen. Abgerundet wird dieses Idyll von einem eingewachsenen Garten, der zum Genießen und Relaxen einlädt.

Durch den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man links zum Badezimmer mit Dusche. Vor dem Badezimmer befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit integrierter Garderobe. Durch die rechts gelegene, offene Küche schaut man in das Esszimmer und hat einen direkten Zugang zum traumhaften Garten. Das gemütliche Wohnzimmer schließt an das Esszimmer an.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Bad, ebenfalls natürlich belüftet und belichtet, mit einer Badewanne ausgestattet und einem angrenzendes Zimmer, das optimal als Ankleidezimmer umfunktioniert wurde. Ein Gästezimmer befindet sich ebenfalls im Obergeschoss.

Das Hauptschlafzimmer ist zusätzlich mit einem Dachfenster über dem Bett (3-Fach verglast mit elektr. Außenrollo) 2017 aufgewertet worden.

Auch hier gibt es ein angrenzendes helles Zimmer, welches als Büro, Yoga-Raum oder für alles was Ihr Herz begehrt, genutzt werden kann.

Den vorhandenen Dachboden (ausbaufähig, Boden gedämmt) kann man über eine Ruckzuck-Treppe erreichen.

Der Keller bietet einen Heizungsraum und drei weitere Räume.

**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.