

Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## 2 Zimmerwohnung inkl. Tiefgaragenplatz als Kapitalanlage

Objektnummer: 25117010



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25117010                 |
| Wohnfläche   | ca. 54,45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1998                     |

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 189.000 EUR                                                                |
| Wohnung            | Etagenwohnung                                                              |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche         | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                       |
| Vermietbare Fläche | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung        | Terrasse                                                                   |

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 142.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

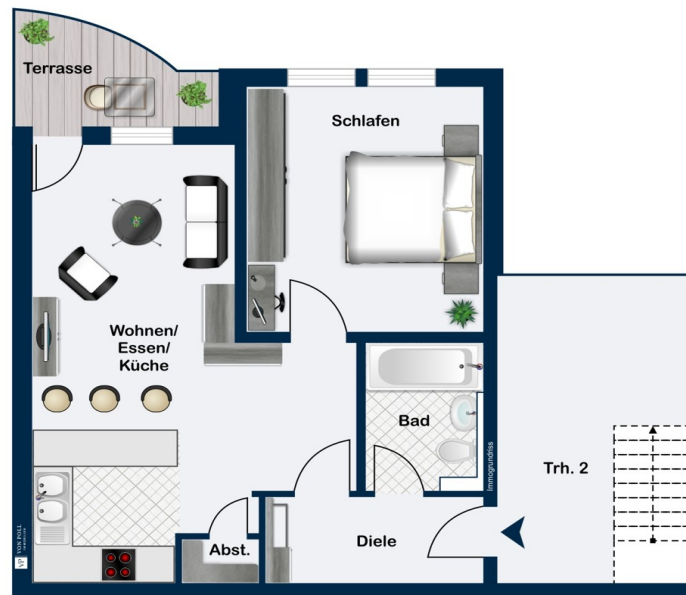
## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## 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: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen**

## Ein erster Eindruck

Hier haben Sie die Möglichkeit, eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1998 zu erwerben. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine Wohnfläche von ca. 54,45 m<sup>2</sup> aus und verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung ist aktuell seit 2020 vermietet.

Die Raumaufteilung bietet ein helles Wohnzimmer, welches durch die vorhandene Terrasse erweitert wird und somit eine angenehme Möglichkeit zum Entspannen im Freien bietet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank, ideal für Singles oder Paare.

Die Einbauküche ist bereits im Mietpreis inbegriffen und versorgt Sie mit den notwendigen Geräten und einer praktischen Arbeitsfläche. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verzichtet auf Tageslicht, jedoch sorgt eine integrierte Beleuchtung für ausreichend Helligkeit und Atmosphäre.

Die Wohnung wurde stets gepflegt und präsentiert sich in einem normalen Zustand. Die Heizungsversorgung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, die 2018 erneuert wurde. Diese sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Finanziell gestaltet sich das Angebot folgendermaßen: Die Kaltmiete beträgt 620,00 €, zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 200,00 €. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 30,00 € monatlich dazu gemietet werden, was insgesamt eine Warmmiete von 850,00 € ergibt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 350,00 €.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die gleichzeitig guten Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Dies macht sie zu einem attraktiven Wohnort mit guter Infrastruktur.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale umfassen eine Zentralheizung, die im ganzen Gebäude für gleichmäßige Wärme sorgt. Die gesamte Immobilie zeichnet sich durch eine Normal-Ausstattungsqualität aus, die den alltäglichen Bedürfnissen gerecht wird.

Für Käufer, die eine solide und gut gelegene Immobilie suchen, die zudem bereits an verlässliche Mieter vermietet ist, bietet dieses Angebot eine interessante Möglichkeit. Die kontinuierliche Vermietung seit 2020 spricht für die Attraktivität der Wohnung und die Zufriedenheit der aktuellen Mieter.

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein oder weitere Fragen zur Immobilie haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance, eine gepflegte und gut gelegene Wohnung zu erwerben. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## Ausstattung und Details

Kaltmiete 620,00 €

Nebenkosten 200,00 €

Tiefgarage 30,00 €

Gesamt 650,00 €

Hausgeld 350,00 €

aktuell seit 2020 vermietet

Gasheizung Baujahr 2018

Terrasse

Bad mit Dusche ohne Tageslicht

Einbauküche inkl.

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25117010 - 63500 Seligenstadt / Froschhausen – Froschhausen

## 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](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)