

Seligenstadt – Seligenstadt

Zweifamilienhaus in guter Lage

????????? ??????????: 23117020



www.von-poll.com

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 309 m²

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23117020	????? ???????	415.000 EUR
????????????	ca. 135 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	6.5		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ????????????????	1994
?????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1949	??????????????????????????	ca. 65 m ²
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????	??????	
		????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	427.90 kWh/m²a
??????????????	11.10.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



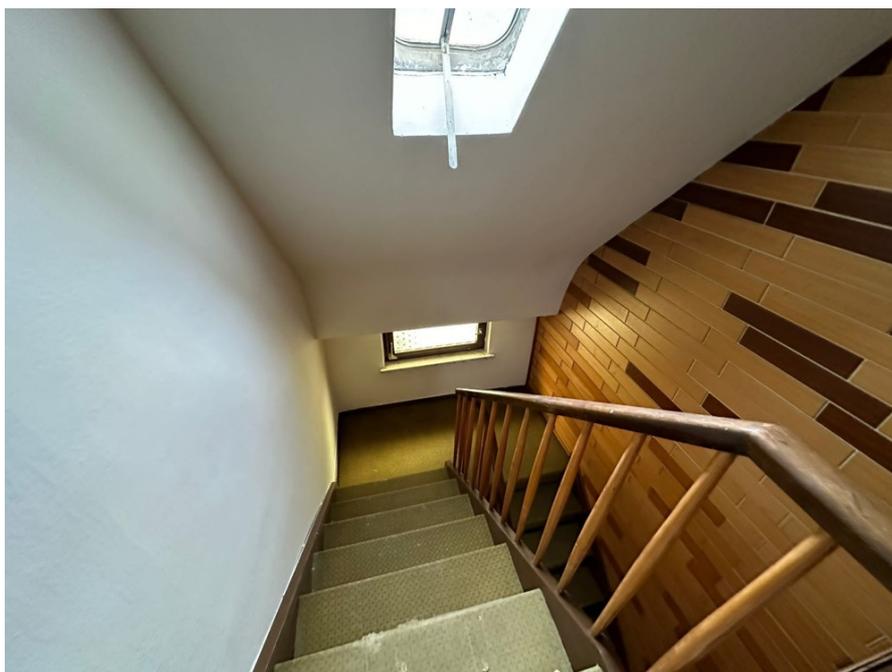
???????? ?????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????



???????? ?????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ?????????



??????? ????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/eppstein

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

www.von-poll.com

??????? ????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?? ????????

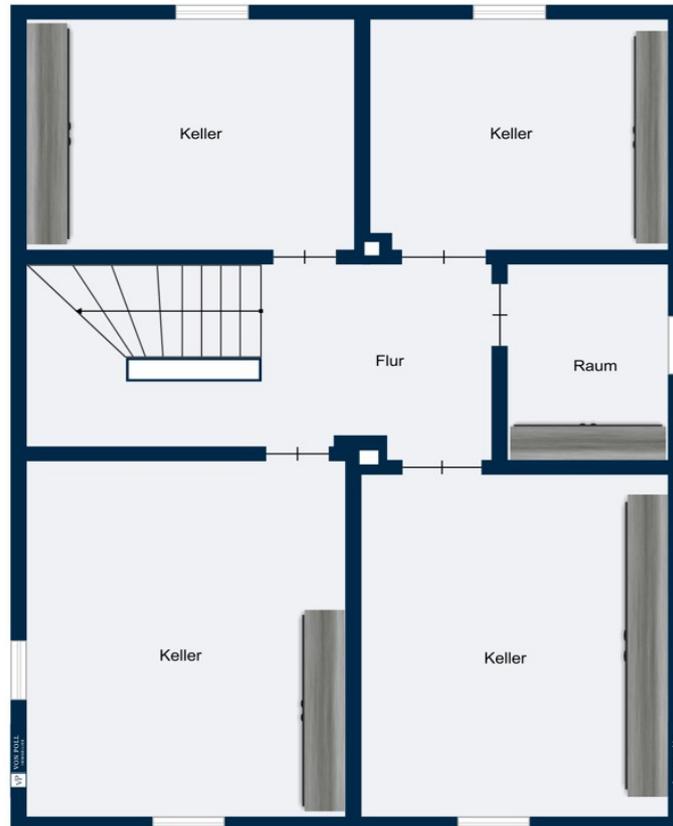
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem Grundstück von ca. 309 m². Das im Jahr 1949 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen geräumigen Flur, der zu den verschiedenen Räumen des Erdgeschosses führt. Hier befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz und ist mit einem Vorraum verbunden, von dem aus man den Garten betreten kann. Im Erdgeschoss gibt es außerdem zwei Schlafzimmer, das angrenzende Badezimmer ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet und bietet eine Walkin-Dusche. Im 1. Stock befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Bad, Küche und Wohnzimmer. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, hier befinden sich 2 Räume. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Flur, einen Vorratsraum, einen Abstellraum, einen Waschkeller, einen Heizungsraum und einen Hobbyraum. Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, die eine effiziente Wärmeverteilung gewährleistet. Alle Fenster sind Holzfenster, wobei die meisten doppelt verglast sind. Die Böden bestehen größtenteils aus Fliesen und Teppich. Die Dachneigung weicht von den ursprünglichen Bauplänen ab. Das 1. Obergeschoss hat keine Dachschrägen, sondern normale Raumhöhe. Das Haus bietet seinen Bewohnern einen schönen Außenbereich mit einem Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

????????????????? ??? ??????????

- 1968 an - Umbau
- 1980 Teilsanierung Elektrik
- 1995 Sanierung diverser Heizkörper
- Sanierung der Badezimmer im EG und OG incl. Wasserrohre
- Heizungsanlage 2008
- 2021 Sanierung Duschbad EG

??????? ????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

??? ??? ??? ????????????

•Die Entfernung zum Stadtzentrum / Marktplatz beträgt ca. 800 m. •Das Grundstück liegt an der Ecke Kolpingstraße / Querstraße und ist eine reine Anliegerstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr. Anliegerstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr. •In der Nähe befindet sich ein Gewerbegebiet mit mehreren Einkaufsmärkten. Zu Fuß erreichbar Bäcker, Metzger, Geldinstitut und Kindergarten. •In unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß erreichbar ist das Stadtzentrum mit Marktplatz, Rathaus, Einzelhandelsgeschäften, Geldinstituten, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, Freihofplatz sowie die Basilika mit der Klosteranlage. •Auch die Mainpromenade ist fußläufig erreichbar. • Im Umkreis von maximal 2 km befinden sich die Asklepios- und die Emma-Klinik, ein Ärztehaus, weitere Einkaufsmärkte, Geldinstitute, Kindergärten, Apotheken, Restaurants und Cafés. Ärztehaus, weitere Einkaufsmärkte, Geldinstitute, Kindertagesstätten und Kinderkrippen, Schulen von der Grundschule bis zum Abitur (Konrad-Adenauer-Schule, Einhard-Schule, Emma-Schule und Merian-Schule), Bahnhof, Bushaltestellen, Friseure, Post, Polizeistation, Bürgerbüro mit Zulassungsstelle und weitere Einkaufsmärkte. •Freibad, Tennis-, Fußball- und Leichtathletikplätze sind ca. 2000 m entfernt. • In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen nach Hainburg, Hanau, Mainhausen und Obertshausen. Für innerstädtische Fahrten steht der „Hopper“ zur Verfügung. • Das Schätzobjekt ist gut an das städtische Straßennetz angeschlossen. Die Umgehungsstraße, die A3, die A45 und die Kreisquerverbindung sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine weitere Verbesserung soll durch den 3. Bauabschnitt der Umgehungsstraße erfolgen.

??????? ????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 427.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23117020 - 63500 Seligenstadt – Seligenstadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the Main
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com