

Zellingen

# Maisonettewohnung mit Balkon, Terrasse und Stellplatz in Zellingen zu verkaufen - Neubau

VP azonosító: 25050008



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

VÉTELÁR: 297.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Áttekintés

VP azonosító	25050008
Hasznos lakótér	ca. 95 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	297.000 EUR
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen**

## Az elso benyomás

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine geräumige 3-Zimmer-Maisonette Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> in Zellingen anbieten zu dürfen. Diese Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage mit nur 11 Einheiten. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: - Erdgeschoss: Hier befindet sich die Küche, das Wohn-Ess-Zimmer mit Balkonausgang, Flur und Tageslichtbad mit Dusche und WC. - Sockelgeschoss: Hier ist der Hauswirtschaftsraum und Ankleidenbereich, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (alternativ das Büro) und ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC. Beide Schlafräume haben Zugang zur Terrasse. Die Höhe des Hausgeldes beträgt aktuell 377,- €/Monat (inkl. Rücklage & Verwaltergebühr). Den Grundriss sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu. Der Kaufpreis beträgt incl. des Stellplatzes 297.000,- €. Es fällt keine Käuferprovision an. Ein zweiter Stellplatz kann beim Kauf der Wohnung zusätzlich erworben werden. Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu. Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bei Erstanfragen bitte über eines der Immobilienportale. DANKE!

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Részletes felszereltség

Hier das WICHTIGSTE der schönen Maisonette-Wohnung zusammengefasst:

- > NEUBAU-Erstbezug mit folgender Aufteilung:
- Erdgeschoss: Küche, Wohn-Ess-Zimmer (mit Balkonausgang), Flur und Bad mit Dusche und WC.
- Sockelgeschoss: Hauswirtschaftsraum und Ankleidenbereich, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro und ein weiteres Bad mit Dusche und WC. Die Schlafräume haben beide Zugang zur Terrasse. Ein Aufzug im Treppenhaus ist vorhanden.
- > Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>, Balkon und Terrassen-Gesamtfläche ca. 16 m<sup>2</sup>
- > Nur 11 Wohneinheiten im Haus
- > Energiesparende Bauweise - Endenergiebedarf 29 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- > Personenaufzug ist vorhanden
- > Die Wohnung ist bezugsfertig geweißelt
- > Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung für bestmöglichen Wärme- und Schallschutz
- > Fußbodenheizung
- > Heizungsanlage ist auf den modernsten Stand: Hybrid-Anlage aus Luft-Wärmepumpe und Gasbrennwert-Gerät
- > Außenrollos an allen Fenstern
- > Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- > Fernsehen schauen Sie via Kabelanschluss
- > Ihr Fahrrad findet Platz im abschließbaren Fahrradraum
- > Außenstellplatz - ein 2. Stellplatz kann auf Wunsch ebenfalls beim Kauf der Wohnung erworben werden; ein Elektroanschluss ist je Stellplatz vorhanden
- > Hausordnung und Winterdienst übernimmt ein externer Hausmeisterdienst - somit sind Sie davon befreit

**VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen**

## Minden a helyszínr?!

Eingebettet in das Maintal, inmitten der fränkischen Weinbauregion und direkt am überregional bekannten Main-Radweg liegt die Marktgemeinde Zellingen, etwa mittig zwischen der bekannten Universitätsstadt Würzburg mit seinem Weltkulturerbe und ca. 9 km von der historischen Kreisstadt Karlstadt entfernt. Die unmittelbare Nähe zu Würzburg bietet die Option in reizvoller Umgebung zu wohnen und zugleich den Arbeitsmarkt der nahen Großstadt zu nutzen. Für die annähernd 6.400 Einwohner der drei Ortsteile Zellingen, Duttenbrunn und Retzbach stehen umfangreiche Bildungseinrichtungen in Form von Kindergärten, Grund-, und Mittelschule zur Verfügung. Die medizinische Versorgung decken u.a. Allgemein- und Zahnärzte, Apotheken, Physiotherapeuten und Optiker ausreichend ab. Einkaufsmöglichkeiten für alle Dinge des täglichen Bedarfs und mehr bieten die zahlreichen Ladengeschäfte und Verbrauchermärkte nahezu aller bekannten Marken. Ein attraktives Freizeitangebot spiegelt sich u.a. in einem vielfältigen Vereinsleben wider. Unterschiedlichste Sportangebote, ein Campingplatz, ein beheiztes Freibad, eine Vielzahl von Fahrrad- und Wanderwegen, Fitness-Center, Reit- und Wassersportmöglichkeiten werden ergänzt durch abwechslungsreiche, kulturelle Angebote. Weinfreunde kommen in der Region auf ihre Kosten; gesellige Heckenwirtschaften, informative Weinwanderungen und -proben sowie ausgelassene Weinfeste runden das spezielle Angebotsspektrum ab. Die anziehende Main-Spessart-Region und das Biosphärenreservat der Rhön sind Ausflugsziele der näheren Umgebung. Mittelständische Unternehmen und zahlreiche Handwerksbetriebe sind hier ansässig. Zentrum des Ortskernes ist der historische Torturm - das Wahrzeichen der Gemeinde. Zellingen ist mit mehreren Buslinien mit den Nachbarorten und der Stadt Würzburg verbunden. Auf der östlichen Mainseite liegt der Bahnhof Retzbach-Zellingen.

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 29.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 25050008 - 97225 Zellingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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