Obernburg am Main

Zeit für etwas Neues – stilvolle Neubauwohnung mit Balkon

Objektnummer: 26007069



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007069
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	1
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	05.10.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

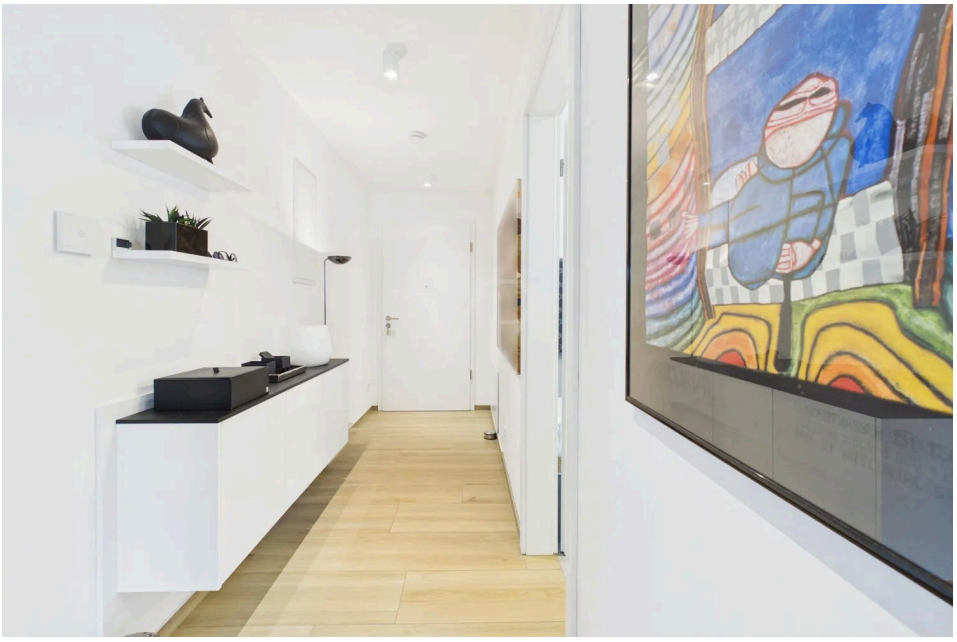
Die Immobilie





Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie

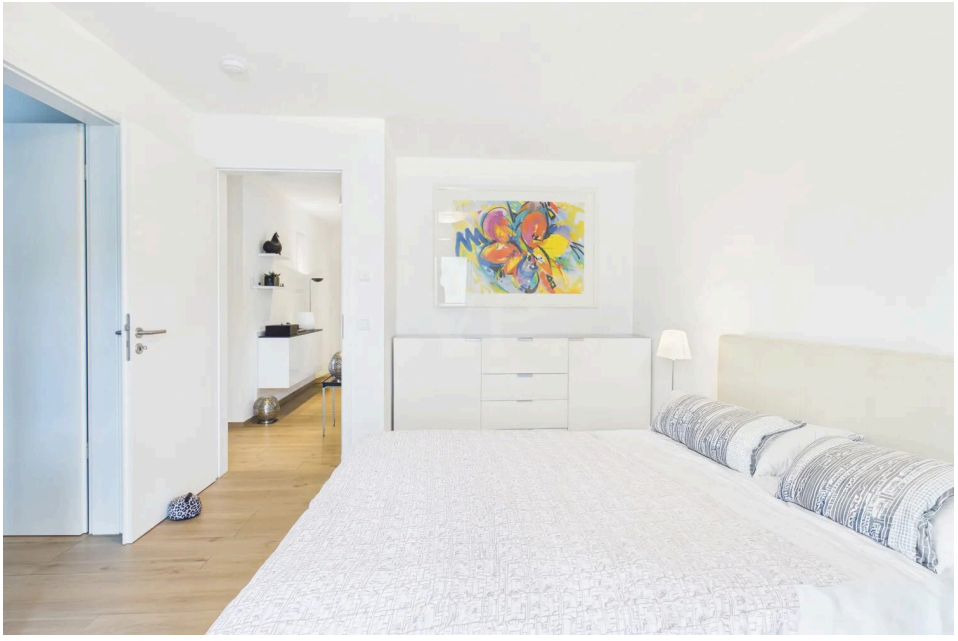




Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





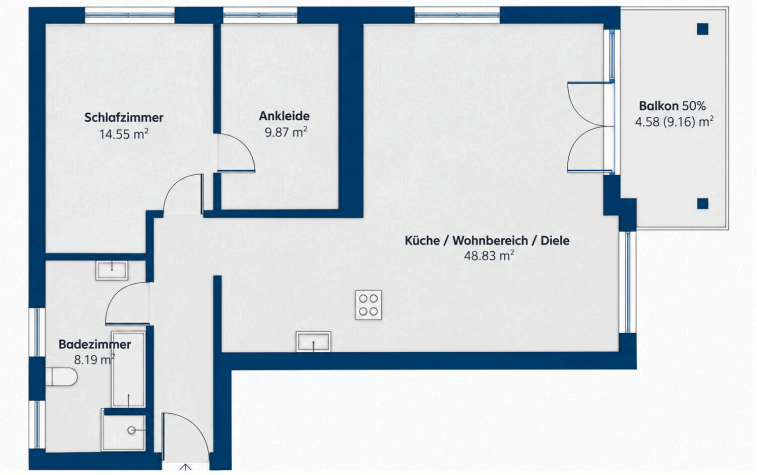
Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie



Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Ein erster Eindruck

Das Gefühl von Neuanfang liegt in der Luft, sobald man diese Etagenwohnung im ersten Obergeschoss betritt. Hochwertige Materialien und eine moderne Handschrift prägen die Atmosphäre, alles strahlt Frische und Sorgfalt aus, wie es nur ein Baujahr 2023 vermag. Der offene Wohn-Essbereich empfängt mit viel Licht und einem angenehmen Grundgefühl von Weite. Hier lässt sich der Alltag entschleunigen, der Rhythmus der Räume ist klar und einladend. Die Fensterflächen holen das Tageslicht bis in die Tiefe des Raumes, während der Blick nach außen in den eigenen Balkon übergeht. Dort draußen lässt sich der Morgenkaffee genießen oder der Tag sanft ausklingen.

Mit rund 86 Quadratmetern Wohnfläche bietet die Wohnung eine Großzügigkeit, die sich nicht laut aufdrängt, sondern subtil entfaltet. Der Übergang vom Wohnzimmer in die Küche ist fließend, sodass Gespräche und Geselligkeit ihren Platz finden. Die Ausstattung überzeugt mit durchdachter Gestaltung und zurückhaltender Eleganz, kein Winkel wirkt übersehen. Im Schlafzimmer sorgt die Ruhe für erholsamen Schlaf, die Proportionen sind stimmig und lassen Raum für individuelle Einrichtungsideen. Das angrenzende Zimmer ist als Ankleide en suite gestaltet und bietet so zusätzlichen Komfort.

Das Badezimmer präsentiert sich hell und modern, mit zeitgemäßer Ausstattung und angenehmen Details. Hier wurde auf eine klare Linienführung und hochwertige Armaturen geachtet, alles fügt sich harmonisch zu einem stimmigen Gesamtbild. Die Wohnung wird über eine effiziente Wärmepumpe beheizt, was nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch den Anspruch an Nachhaltigkeit unterstreicht.

Die Sonderausstattung ist für 30.000 EUR zu übernehmen. Eine genaue Auflistung stellen wir gerne den Interessenten zur Verfügung.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Ausstattung und Details

+ Baujahr 2023
+ ca. 86 m² Wohnfläche
+ offener, heller Wohn- und Essbereich mit Übergang zur modernen Küche
+ überdachter Balkon
+ hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
+ Schlafzimmer mit Ankleide en suite
+ modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
+ Beheizung über eine Wärmepumpe
+ gemeinschaftliche Waschküche
+ eigener Kellerraum (ca. 18 m²)
+ Wohnhaus mit nur sieben Parteien
+ Sonderausstattung für 30.000 € zu übernehmen; detaillierte Aufstellung auf Anfrage

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Alles zum Standort

Obernburg am Main präsentiert sich als ruhiger, verlässlich angebundener Wohnstandort im wirtschaftlich gut vernetzten Lower-Main-Raum. Die Stadt verbindet eine gewachsene Struktur mit einer angenehmen Übersichtlichkeit und bietet damit ein Umfeld, das von Beständigkeit, guter Erreichbarkeit und einem gepflegten Lebensgefühl geprägt ist. Für Menschen, die Wert auf eine solide Infrastruktur und kurze Wege legen, entsteht hier ein besonders stimmiges Gesamtbild.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich eine erfreulich angenehme Wohnlage mit einem harmonischen, alltagsfreundlichen Charakter. Die Wege sind kurz, die Versorgung ist gut erreichbar, und das Umfeld vermittelt jene Ruhe und Verlässlichkeit, die gerade im späteren Lebensabschnitt geschätzt werden. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu zentralen Punkten der Stadt für ein komfortables und entspanntes Ankommen im Alltag.

Besonders überzeugend ist die hervorragende Nahversorgung im Bereich Gesundheit und Bildung. Mehrere Arztpraxen befinden sich bereits in rund 7 bis 10 Gehminuten Entfernung, die Sonnen-Apotheke ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar, weitere Apotheken liegen ebenfalls bequem in der Nähe. Ergänzt wird dies durch ein gut erreichbares medizinisches Umfeld mit Zahnarztpraxen, einer Klinik in komfortabler Distanz sowie Pflegeangeboten im weiteren Umfeld. Auch für Besorgungen des täglichen Bedarfs ist bestens gesorgt: Supermärkte wie nah und gut, Aldi Süd und Lidl liegen in etwa 9 bis 12 Gehminuten Entfernung. Für entspannte Stunden bieten sich zudem Cafés und Restaurants in rund 6 bis 10 Gehminuten an, während Bushaltestellen wie Nord, Berufsschulstraße und Stadthalle sowie der Bahnhof Obernburg-Elsenfeld eine angenehme Mobilität im Alltag unterstützen. Über die B26 besteht zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Miltenberg und Aschaffenburg. Wer gelegentlich weitere Wege plant, profitiert außerdem von der guten Anbindung an den regionalen Bahnverkehr und dem Verkehrslandeplatz Aschaffenburg in erreichbarer Distanz.

Gerade für Senioren entsteht hier ein Umfeld, das Komfort, Sicherheit und kurze Wege in besonders angenehmer Weise vereint.

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26007069 - 63785 Obernburg am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com