

DIETZ: 2 Balkone! 3-Zimmer-Wohnung! Zentrale Lage in Leidersbach! Luft-Wasser-Wärmepumpe!

63849 Leidersbach, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 7862



Wohnfläche ca.: **112,80 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **395.500 EUR**



Bettina Dietz
Immobilien GbR

DIETZ: 2 Balkone! 3-Zimmer-Wohnung! Zentrale Lage in Leidersbach! Luft-Wasser-Wärmepumpe!

Objekt ID	7862
Objektypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	63849 Leidersbach
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	112,80 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	30.09.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garage, Gäste-WC, Keller, Personenaufzug, Seniorengerecht, Terrasse
Kaufpreis	395.500 EUR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Objektbeschreibung

Bereits 75 % vermarktet!

Aktueller Bautenstand: Die Estricharbeiten in den Wohneinheiten wurden abgeschlossen, die Dämmungen der Fassade sind im vollem Gange.

Wohnung 8 im 2. OG

Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit 112,80m² Wohnfläche und 2 Balkonen (teilweise, überdachte Loggien).

AUFTEILUNG

- * Über 25m² Loggiafläche (insg. 2 Stück)
- * Wohnen Essen Kochen 42,5m²
- * 2 Schlafzimmer
- * Tageslichtbad mit Wanne+Dusche
- * WC für Ihre Gäste
- * Abstellraum mit WM-Anschluss
- * Optionaler Kellerraum

In zentraler Lage von Leidersbach wird eine ehemalige Gewerbeimmobilie umgebaut, modernisiert und mehrmals aufgestockt!

Insgesamt besteht die Immobilie aus 2 Gebäudeteilen mit 24 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

KEINE Käuferprovision! Alle Gewerke werden durch namenhafte Firmen ausgeführt!

Die Heizungsanlage wird als zentrale effiziente Luft-/Wasser Wärmepumpe ausgeführt. Hocheffiziente elektronische Zirkulationspumpen sorgen hierbei für eine optimale Versorgung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs, die Heizungsanlage wird mittig zwischen den beiden Gebäudeteilen eingebaut. Sämtliche Räumlichkeiten werden mit Niedertemperatur als Fußbodenheizung ausgeführt.

Im Bereich des Gäste-WCs, der Diele, des Abstellraums sowie teilweise zum 42,5m² großen Wohn-/Ess- und Küchenbereich sorgt der angrenzende Lichthof zusätzlich für natürlichen Lichteinfall. Neben dem Personenaufzug können Sie noch einen gemeinsamen Kinderwagen-Raum auf gleicher Wohnebene nutzen.

Der Energieausweis kann erst nach Abschluss der Baumaßnahme erstellt werden, die Daten im Energieausweisfeld beziehen sich aus dem für den Bauantrag notwendigen Wärmeschutznachweis.



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**

Ausstattung

Inklusive 1 Tiefgaragenstellplatz
Inklusive 1 PKW-Außenstellplatz

Inklusive Bodenbeläge
Inklusive Fliesenbeläge
Wandbeläge in Q2 tapezierfähig vorbereitet
Vollwärmeschutz
Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
3-fach-Wärmeschutzverglasung
Elektrische Rollläden (zentrale Steuerung gg. Aufpreis möglich)
Aluminium-Fensterbänke
Moderne Bäder
Bodentiefe Duschen mit Rinne
Personenaufzug (behindertengerechte Ausstattung)

Sonstiges

Alle Neubauwohnungen (schon ab 3.182,-€ pro m²) finden Sie auf unserer Projektseite:

www.immoprofi-dietz.de/leidersbach/

Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen, vermieten oder mieten ?

Nützliche LINKS:

www.mietspiegel24.de
www.sie-möchten-verkaufen.de
www.sie-möchten-vermieten.de
www.aktuelle-maklerinfos.de
www.my-referenzen.de
www.dietz-referenzen.de
www.dietz-tv.de

Wir verfügen über eine mehr als 30 jährige Erfahrung in der Immobilienbranche, wir sind ein von der Dualen Hochschule Mannheim zertifizierter Ausbildungsbetrieb für den Studiengang: Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft.

Unser 16 köpfiges TEAM freut sich auf Ihren Anruf.



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	22.04.2022
Gültig bis	21.04.2032
Baujahr	2024
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	36,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Lage

Die Gemeinde hat sehr viel zu bieten und hier ist das Leben noch lebenswert. Hier können Ihre Kinder noch aufwachsen, wie es unsere Eltern getan haben, in der freien Natur, unbeschwert und glücklich!

Leidersbach ist eine lebenswerte Gemeinde im "Spessartträuberland" mit einer sehr guten Infrastruktur im Landkreis Miltenberg. Von den Einheimischen liebevoll "Sakkovalley" genannt, und wegen der vielen Kleiderfabriken mit guten Einkaufsmöglichkeiten auch über die Gemeinde hinaus bekannt. Ein blühendes Vereinsleben garantiert Ihnen hier ein positives Lebensgefühl.

Kindergärten und Grund- und Hauptschule befinden sich im Hauptort.

Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch befinden sich ebenfalls im Hauptort.

Gute Busverbindungen nach Aschaffenburg, Obernburg sowie zum Nachbar-Bahnhofsort Sulzbach am Main vorhanden.

Hier leben Sie zentral und doch ruhig und beschaulich!



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**



Visu Schlafen 1



Luftansicht Visualisierung



Luftansicht Visualisierung



Luftansicht Visualisierung



Endenergiebedarf gemäß Wärmeschutznachweis



Das 15 köpfige Immobilienberatersteam rund um die Geschäftsführer Bettina, Patrick und Pascal Dietz konzentriert sich zwischen Frankfurt, Aschaffenburg, Odenwald, Miltenberg, Gelnhausen und Darmstadt auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

kostenlose Hotline Tel. 0800-811 0 711 www.immoprofi-dietz.de



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

Grundriss Wohnung 8 Vorderhaus

Kurzportrait



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de