

DIETZ: Altersgerechte Wohnung mit 2 Balkonen + 2 Garagenstellplätzen – Luft-Wasser- Wärmepumpe!

63849 Leidersbach, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 7865



Wohnfläche ca.: **98,25 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **368.000 EUR**



Bettina Dietz
Immobilien GbR

DIETZ: Altersgerechte Wohnung mit 2 Balkonen + 2 Garagenstellplätzen – Luft-Wasser-Wärmepumpe!

Objekt ID	7865
Objektypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	63849 Leidersbach
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	98,25 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	30.09.2024
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Barrierefrei, Gäste-WC, Keller, Personenaufzug, Seniorengerecht, Terrasse
Kaufpreis	368.000 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 21 im 2. OG

Diese 2-Zimmer-Wohnung verfügt über 2 ideal ausgerichtete Sonnenbalkone (1x Süden - 1x Westen). Der Wohn- Ess- und Küchenbereich kommt auf fast 43m² Wohnfläche!

AUFTEILUNG

- * 1 SÜD-Balkon
- * 1 WEST-Balkon
- * Wohnen Essen Kochen knapp 43m²
- * 1 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.

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

Sie sind interessiert? Dann vereinbaren Sie JETZT Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ausstattung



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



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**

Inklusive Bodenbeläge
Inklusive Fliesenbeläge
Wandbeläge in Q2 tapezierfähig vorbereitet
Vollwärmeschutz
Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
3-fach-Wärmeschutzverglasung
Elektrische Rollläden (zentrale Steuerung gegen Aufpreis möglich)
Aluminium-Fensterbänke
Moderne Bäder
Bodentiefe Duschen mit Rinne
Personenaufzug - behindertengerechte Ausstattung
H I N W E I S
Barrierefreiheit in der Wohnung vorhanden
Austritt auf die Balkone über 1 Stufe

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.

Energieausweis



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



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Ausstellungsdatum	22.04.2022
Gültig bis	21.04.2032
Baujahr	2024
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	36,80 kWh/(m ² ·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 liebenswerte Gemeinde im "Spessartträuberland" mit einer sehr guten Infrastruktur im Landkreis Miltenberg. Von den Einheimischen liebevoll "Sakkovally" 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**



Luftansicht Visualisierung3



Wohnen Essen Kochen



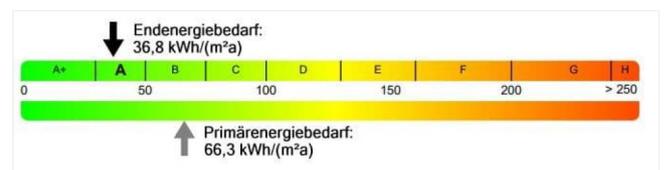
Tageslichtbadezimmer



Luftansicht Visualisierung



Luftansicht Visualisierung



Endenergiebedarf gemäß Wärmeschutznachweis



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



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**



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

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

Kurzportrait



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



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

Grundriss Wohnung 21



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