



Wohnung mit Balkon oder Garten – Ihre Wahl! 4 Neubauwohnungen im Erstbezug



Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen vier exklusive Neubauwohnungen, die höchsten Komfort und modernen Wohnstil bieten. Sie haben die Wahl zwischen drei- oder vier-Zimmer-Wohnungen mit privatem Garten oder Balkon – perfekt abgestimmt auf Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die Wohnungen beeindrucken mit gehobener Ausstattung und cleverer Raumaufteilung. Jedes Zimmer verfügt über eine energieeffiziente Fußbodenheizung, die individuell regulierbar ist. Eine Wärmepumpe und smarte Steuerungssysteme gewährleisten eine hervorragende Energiebilanz. Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden und ein modernes Smart-Home-System.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Kellerbereich, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. In jeder Wohnung steht zudem ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner bereit.

Die Badezimmer sind luxuriös gestaltet und verfügen über Doppelwaschbecken, eine Badewanne und eine separate Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet die Ausstattung ab.

Objekt:	132125696
Adresse:	97906 Faulbach
Baujahr:	2023
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 100,79 m ²
Nutzfläche:	ca. 122,71 m ²
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja



Alle Wohnungen sind barrierefrei und bequem über einen Aufzug erreichbar. Ein Abstellraum sowie ein eigener Außenstellplatz sind ebenfalls inklusive. Erleben Sie hier ein modernes Zuhause, das mit durchdachter Funktionalität und hohem Wohnkomfort überzeugt – ein Ort, an dem Sie sich auf Anhieb wohlfühlen werden.

Anzahl Schlafzimmer:	2
Barrierefrei:	Ja
Befeuerng/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	13 kWh/(m ² *a)
Kaufpreis:	349.000,00 €
Käuferprovision:	1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Flur



Garten



Balkon



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com



Ausstattung

- Aufzug
- Gäste WC
- großer Keller
- Außenstellplatz
- Terrasse/Garten
- Fußbodenheizung

- uvm.

Lagebeschreibung

Terrassenwohnung in Faulbach, einem beschaulichen Stadtteil im Norden von Erlenbach am Main gelegen. Die Hauptstraße 84 besticht durch ihre ruhige und idyllische Umgebung, umgeben von gepflegten Gärten und kleinen Parks. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, was für eine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität spricht.

Erlenbach am Main ist eine charmante und lebendige Stadt in Unterfranken, die für ihre Fachwerkhäuser, historischen Kirchen und gemütlichen Weinlokale bekannt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege entlang des Mains, sowie kulturelle Veranstaltungen und Feste für Einheimische und Besucher. Mit der Nähe zur Autobahn A3 ist auch die Anbindung an größere Städte wie Aschaffenburg und Würzburg gewährleistet.

Die Region Unterfranken besticht durch ihre malerische Landschaft mit sanften Hügeln, idyllischen Weinbergen und historischen Ortschaften. Die Nähe zum Main und die vielen Rad- und Wanderwege machen die Umgebung ideal für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Zudem ist die Region für ihre hervorragenden Weine und regionalen Spezialitäten weit über die Grenzen Bayerns hinaus bekannt, was den Bewohnern ein authentisches und genussvolles Lebensgefühl verleiht.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Die Objektbilder

Schlafzimmer - Schlafzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Die Objektbilder

Schlafzimmer - Schlafzimmer



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Hausansicht

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Flur

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Garten

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**

Umgebungsplan

Balkon

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com