

63843 Niedernberg

Große moderne 3.Zi. Wohnung mit durchdachtem Grundriss und einer großen Dachterrasse.



Warmmiete

1.925 €

Wohnfläche

146 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Sydney Schmakeit

06104 80932-0

mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaution	5.025 €
Kaltmiete	1.675 €
Mwst.-Satz	19.00
Warmmiete	1.925 €
Nebenkosten	250 €
Betriebskosten netto	250 €
Heizkosten enthalten	ja
Gesamtbelastung brutto	1.925 €
stp_freiplatz_stellplatzmiete	60.0

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-10-27
Endenergiebedarf	42.00
Primär-Energieträger	ELECTRICIT Y

Objekt-Titel

Große moderne 3.Zi. Wohnung mit durchdachtem Grundriss und einer großen Dachterrasse.

Lage-Beschreibung

Niedernberg ist eine charmante Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Miltenberg und zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage am Main sowie eine sehr gute Anbindung an Aschaffenburg und die Rhein-Main-Region aus. Der Ort bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur – mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten direkt vor Ort. Die Nähe zur Natur, ein hoher Erholungswert und die gute Verkehrsanbindung machen Niedernberg besonders attraktiv für Paare und Berufspendler.

Objektbeschreibung

Online-ID:
DDMQAGKF

Objekt-Nr.:
12827



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 146 m² viel Raum für individuelles Wohnen und überzeugt insbesondere durch ihre offene Gestaltung und die großzügige Dachterrasse. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in attraktiver, naturnaher Lage in Main-Nähe in Niedernberg.

Der separate Wohnungseingang ist über die großzügige Dachterrasse erreichbar. Von hier aus führt ein kleiner Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe direkt in den großzügigen Wohnbereich. Große Fensterflächen und bodentiefe Terrassenfenstertüren schaffen eine helle und offene Atmosphäre und geben den Blick auf die ca. 27 m² große Dachterrasse frei.

Ein besonderes Highlight ist die offene Gestaltung über zwei Ebenen: Vom Wohnbereich aus eröffnet sich der Blick in den darunterliegenden Küchen- und Essbereich, der über eine Treppe erreichbar ist. Die vorhandene Einbauküche wurde von den derzeitigen Mietern eingebaut und kann gegen einen Abstand von ca. 6.000 € übernommen werden.

Auf der oberen Ebene befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, von denen das kleinere ebenfalls über einen Zugang zur Dachterrasse verfügt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges, modern ausgestattetes Tageslichtbad mit großer Badewanne und separater, bodentiefer Dusche sowie ein Gäste-WC.

Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner bietet zusätzlichen Stauraum und ausreichend Platz für weitere Haushaltsgegenstände.

Die Wohnung wurde im Zuge der umfassenden Modernisierung des gesamten Gebäudes im Jahr 2023 hochwertig saniert und energetisch aufgewertet. Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden sorgen für modernen Wohnkomfort.

Ein großer separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Stellplatz im Innenhof kann für 60 € monatlich zusätzlich angemietet werden.

Eine großzügige Wohnung mit durchdachtem Grundriss, viel Licht und eine großen Außenfläche.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen



