



HÜNEKE-IMMOBILIEN

WOHNEN AN DER STADTMAUER







HÜNEKE-IMMOBILIEN

VORWORT

Willkommen unterhalb der wunderbaren Klingenburg im „Senioren-Vital-Centrum“!

Sehr geehrte Interessentin,
Sehr geehrter Interessent,

willkommen in Ihrem zukünftigen Wohlfühlparadies – eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss, die Komfort, Stil und Funktionalität perfekt kombiniert.

Die 63 qm große Wohnung begrüßt Sie mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre.

Das 2005 erbaute Mehrfamilienhaus mit 16 Parteien bietet moderne Standards und ein durchdachtes Design, das den Alltag angenehmer macht – inklusive Aufzug!

Breite Türen, ein Türöffner und für Senioren gebaute Lichtschalter machen den Alltag besonders angenehm.

Die vorhandene Einbauküche lädt zum Kochen ein und in der Eckbadewanne können Sie Ihren Tag entspannt ausklingen lassen.

Von der Wohnung aus gibt es einen wunderschönen Ausblick auf einen Weinberg– ein echter Hingucker, der jeden Tag verüßt.

Vom Balkon aus haben Sie einen traumhaften Blick ins Grüne! Hier kann man wunderbar entspannen, tief durchatmen und den Blick über die Natur schweifen lassen. Ob morgens einen Kaffee genießen, abends den Tag mit einem Buch ausklingen lassen oder einfach nur die Ruhe und frische Luft genießen– dieser Balkon ist ein Lieblingsplatz.

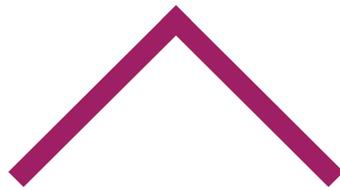
In der Tiefgarage wartet ein eigener Stellplatz. Nie wieder nervige Parkplatzsuchen oder Angst vor einem Strafzettel. Das Auto ist sicher und trocken verstaubt.

Mit herzlichen Grüßen

Natja Hüene

HÜNEKE-IMMOBILIEN





HÜNEKE-IMMOBILIEN

LAGE



Adresse	Wilhelmstraße 4 63911 Klingenberg
Wohnlage	Altstadt
Objekt	Senioren-Vital-Centrum
Lage	an der alten Stadtmauer



HÜNEKE-IMMOBILIEN

DER ORT

Klingenberg am Main: Wein, Natur und fränkischer Charme

Klingenberg am Main ist eine der malerischsten Städte im unterfränkischen Landkreis Miltenberg. Mit seinen ca 6000 Einwohnern liegt die Stadt eingebettet zwischen den Ausläufern des Odenwalds und dem Fluss Main. Mit seinen berühmten Weinbergen, der historischen Altstadt und einem unvergleichlich charmanten Flair zieht es Einheimische und Besucher gleichermaßen in seinen Bann. Lassen Sie uns gemeinsam einen Blick auf die Highlights von Klingenberg werfen!

Die Wohnung liegt zentral in Klingenberg, in nur wenigen Minuten erreicht man Bäckereien, Cafés und kleine Läden, die zum Bummeln einladen. Gleichzeitig kann man die Ruhe genießen, die Klingenberg mit seinen umliegenden Weinbergen und Wäldern zu bieten hat. Der Mainuferweg ist ideal für Spaziergänge oder eine Runde Joggen – Natur pur direkt vor der Tür!

Klingenberg ist weit über die Region hinaus als "Rotweinstadt" bekannt. Die Stadt ist berühmt für ihren Spätburgunder, der auf den sonnigen Steillagen der roten Buntsandsteinböden wächst. Die Weinkultur prägt das Leben hier seit Jahrhunderten, und zahlreiche Winzerbetriebe sorgen für hochwertige Weine, die regelmäßig ausgezeichnet werden.

Die Altstadt von Klingenberg ist eine wahre Zeitreise. Kopfsteinpflaster, liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser und enge Gassen verleihen der Stadt einen unverwechselbaren Charme.

Die Ruine der Clingenburg, sie thront majestätisch über der Stadt und bietet eine grandiose Aussicht auf die Umgebung.

Trotz seines idyllischen Flairs ist Klingenberg gut angebunden, mit dem Auto ist man in wenigen Minuten zu den umliegenden Städten wie Miltenberg oder Aschaffenburg gefahren.

Der Bahnhof Klingenberg verbindet die Stadt bequem mit der Region.

Für den Alltag bietet Klingenberg Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

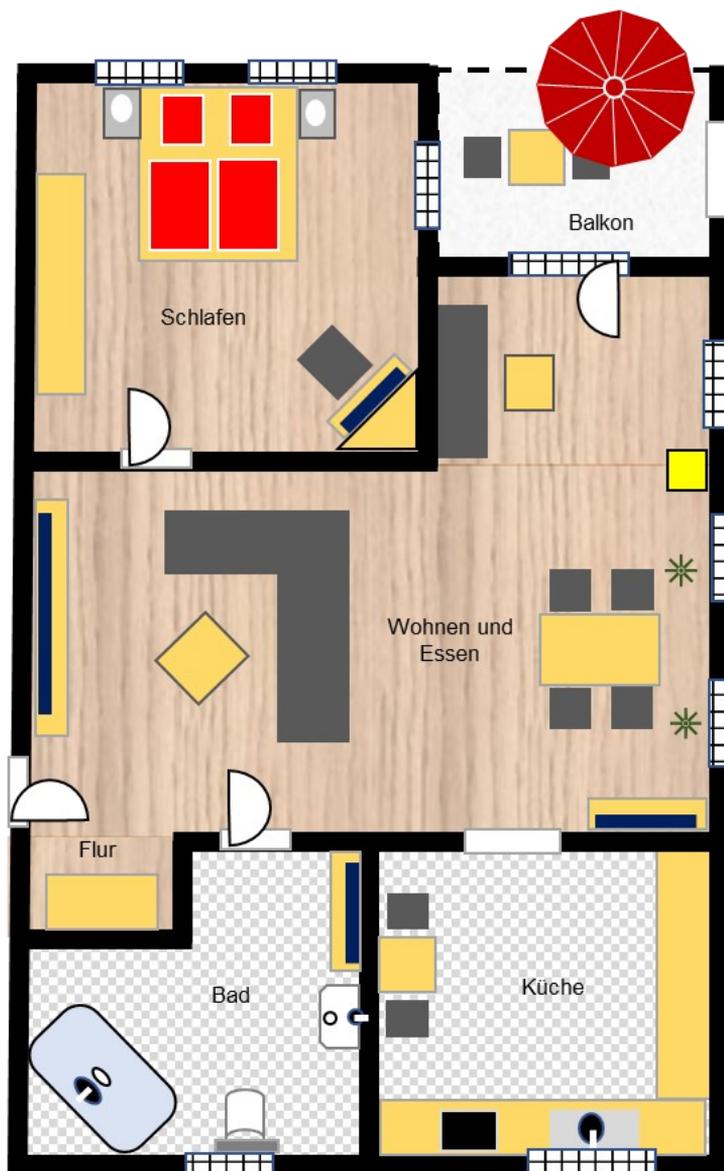


HÜNEKE-IMMOBILIEN

EINBLICKE



SKIZZE WOHNUNG



Beschreibung	Fläche in ca. m ²
Bad	3,2 m ²
Küche	6,7 m ²
Wohn-Esszimmer	34,4 m ²
Schlafen	15,7 m ²
Loggia (50%)	3,1 m ²



HÜNEKE-IMMOBILIEN

OBJEKTDATEN

Immobilienart:	Eigentumswohnung
Lage:	2. Obergeschoss
Adresse:	63911 Klingenberg am Main Wilhelmstraße 4
Baujahr:	2005
Anzahl Einheiten:	16 Wohneinheiten
Projektname:	Senioren-Vital-Centrum
Aufzug:	ja
Wohnungsnummer:	19
Miteigentumsanteile:	51,66 / 1.000
Wohnfläche Wohnung:	ca. 63 m ² inkl. Loggia
mögliche Nutzung:	selbst oder vermieten
Zimmeranzahl:	2-Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Loggia
Tiefgaragenstellplatz:	Nr. 15
Kellerraum:	ja, ca. 4m ²
Bauweise:	massiv
Dachform:	Satteldach
Fassade:	Putzfassade
Dämmung Fassade:	ja
Heizung:	zentrale Gasheizung
barrierefrei:	Ja
Wärme Wohnung:	Heizkörper
Einbauküche:	im Kaufpreis enthalten

Energieträger:	Erdgas
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Gültig bis:	29.08.2028
Energiewert:	74,7 kWh (m ² *a)
Energieklasse:	B
Fenster:	weiß, 2-fach verglast
Rollläden:	mit Gurt
Ausstattung:	gepflegt
Böden:	Holzoptik & Fliesen
Wände:	tapeziert und weiß gestrichen
Innentüren:	weiß mit Edelstahlrücken
Hausgeld mtl.:	gemäß Wirtschaftsplan vom 04.12.2024 € 493,-- darin enthalten € 94,71 für Rücklagen, zzgl. Grundsteuer
Rücklagen anteilig:	€ 3.710,82 lt. Hausgeldabrechnung vom 04.12.2024
Rücklagen gesamt:	Gesamtrücklagen der Eigentümergeinschaft € 71.831,60 lt. Hausgeldabrechnung vom 04.12.2024
verfügbar:	sofort
externer Verwalter:	ja



Alle Angaben stammen vom Eigentümer- Irrtümer vorbehalten
keine Gewährleistung oder/und Haftung



HÜNEKE-FINANZIERUNGEN

die Eigenheimschafferin

TOP ZINS

Ihre Immobilienfinanzierung - Unabhängig und Schnell!

Suchen Sie nach der besten Finanzierung für Ihr Eigenheim? Ich unterstütze Sie als unabhängige Beraterin und zeige Ihnen, wie Sie innerhalb von nur 7 Tagen eine Finanzierungszusage erhalten!

Profitieren Sie von den besten Zinssätzen, die die Banken für Ihre aktuelle Lebenssituation anbieten - auch, wenn Sie nur über geringes Eigenkapital verfügen!

Meine Dienstleistung der Immobilienfinanzierungsvermittlung ist unabhängig vom Immobilienkauf über mich und natürlich kostenfrei für Sie.

Lassen Sie uns gemeinsam den Weg, zu Ihrem Eigenheim ebnen!

Katja Hüneke

Katja Hüneke





HÜNEKE-IMMOBILIEN



Boschweg 7
63741 Aschaffenburg
www.hueneke-immobilien.de
Telefon: 06021 / 45 835 61
E-Mail: katja@hueneke-immobilien.de