

Exposé

Doppelhaushälfte in Haibach-Grünmorsbach

Sehr schöne neue Doppelhaushälfte mit Garage und moderner Küche in Haibach in TOP Lage (Erstbezug)



Objekt-Nr. OM-298221

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.950 € + NK**

63808 Haibach-Grünmorsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.820 €
Grundstücksfläche	252,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	144,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser exklusiven und schicken Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug inklusive neuer Einbauküche und Garage in Top Lage (von privat ohne Makler).

Die dreistöckige Doppelhaushälfte zeichnet sich durch eine hochwertige Innenausstattung aus. In der Kaltmiete ist eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein weiterer Stellplatz enthalten. Die elektrische Vorbereitung für eine Wallbox zur Aufladung eines E-Autos ist in der Garage vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie die offene neue Einbauküche von Nobilia (inkl. AEG Geräten) und ein Gäste WC mit Glas-Duschkabine.

Im Obergeschoss lädt das elegante Bad inkl. großer Eckbadewanne, Doppelwaschbecken sowie Glas-Duschkabine und Heiz-Handtuchhalter zum Verweilen ein. Drei Schlafzimmer mit bodentiefen Glaselementen und LAN-Anschlüssen komplettieren das Obergeschoss.

Der Wohnkeller kann wahlweise als Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden. Zwei große Fenster bringen viel Licht und einen schönen Ausblick ins Grüne. Der Nutzkeller umfasst ca. 35m² und kann z.B. als Stauraum genutzt werden.

Alle Räume sind gefliest und verfügen über separat einstellbare Thermostate (Fußbodenheizung in allen Räumen bis auf Hauswirtschaftsraum). Das Haus wird über eine energieeffiziente Wärmepumpe beheizt.

Auch das dazugehörige Grundstück lässt keine Wünsche offen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezeit oder Platz für die Kinder zum Spielen.

Ausstattung

- Neue sehr schöne Küche in U-Form von Nobilia mit AEG Geräten.
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden
- Garage plus Stellplatz
- Dreifach verglaste Fenster
- Holzoptik- Fliesen im OG
- Großer Wohn- und Nutzkeller
- Geflieste Terrasse
- Energieeffiziente Wärmepumpe (A+)
- LAN Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Elektrische Vorbereitung für eine Wallbox in der Garage
- Hochwertige Video-Sprechanlage inkl. Displays im EG und OG
- Moderne Stahltreppe mit Massivholzstufen
- Glasfaseranschluss
- Neu verlegter Rollrasen im Garten
- Grüne Oasen im Außenbereich.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Von privat ohne Makler.

Lage

- Diese sehr schöne Immobilie liegt im schönen Neubaugebiet von Haibach-Grünmorsbach, an einem ruhig gelegenen Wendehammer ohne Durchgangsverkehr. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Bäckereien, Kindergärten, Cafés und Ärzte. Auch Grün- und Parkanlagen, Blumenläden und Apotheken sind fußläufig gut zu erreichen. Sie finden außerdem diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Einige Museen, diverse Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten (z.B. Waldmichelbacher Hof) mit angrenzendem Naherholungsgebiet mitten im Spessart, erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Minuten.

- Sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

