

Exposé

Doppelhaushälfte in Kleinheubach

Einzigartige Gelegenheit: Tolle DHH in perfekter Lage



Objekt-Nr. OM-298991

Doppelhaushälfte

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Martina Wenisch

63924 Kleinheubach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	420,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	116,23 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	250,60 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

>>>Man betritt das Haus über eine kleine Diele, eine Art Windfang, neben dem sich rechts die Garderobe und eine Toilette befinden. Geradeaus gelangt man in den wohnlichen Treppenbereich mit einer hellen und offenen Stahl-Holz-Treppe. Über zwei Türen betritt man den offenen und geräumigen Wohn- und Essbereich. Hier findet ein großer Esstisch ebenso Platz wie eine großzügige Wohnlandschaft. Durch die beiden Türen könnte der Wohnbereich vom Essbereich getrennt werden, falls gewünscht.

Die Küche ist durch eine Tür an den Essbereich angeschlossen. Aktuell befinden sich dort zwei Küchenzeilen mit Oberschränken sowie ein kleiner Tisch mit Stühlen.

Vom Wohnbereich aus betritt man ebenerdig die überdachte, großzügige Terrasse. Hier kann man gemütlich sitzen und den Feierabend genießen, wobei das Glasdach angenehm die Wärme hält.

Die zentrale Treppe führt vom Keller bis ins Dachgeschoss. Sie ist so großzügig, dass auf dem Absatz ein großes Bücherregal Platz gefunden hat. Im Obergeschoss befindet sich ein schöner, heller Wohnflur, der durch ein dreieckiges Erkerfenster erleuchtet wird. Unter dem Fenster kann man einen gemütlichen Spiel- oder Lesebereich einrichten.

Im Obergeschoss gibt es ein großes Bad mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne, zwei kleine Kinderzimmer und ein größeres Schlafzimmer, von dem man direkt auf den Balkon gelangen kann.

Den Dachspitz erreicht man ebenfalls über den Wohnflur. Durch das Dachfenster hat man einen weiten Blick über Kleinheubach. Der Dachspitz wird derzeit als Lagerraum genutzt, ist sehr geräumig und bereits ausgebaut, sodass er auch als zusätzliches Zimmer verwendet werden kann.

Im Keller gibt es separate Räume für die Waschküche und einen sehr großen Lagerraum für Getränke und vieles mehr. Über einen Flur gelangt man zum Technikraum und zum Hobbyraum. Der Technikraum ist groß und beinhaltet die Heiztechnik sowie genug Platz, um Wäsche aufzuhängen. Die Installationen sind gut zugänglich, was für mögliche Renovierungen oder Umbauten vorteilhaft ist.

Der größte Raum im Keller ist der Lagerraum unter dem Wohnzimmer. Er wird derzeit als Werkstatt genutzt, kann aber auch für Feiern oder als Hobbyraum dienen. Von diesem Raum aus führt eine Treppe direkt in den Garten.

Im Garten hat man eine große, zusammenhängende Rasenfläche, die durch Pflanzen gut vom öffentlichen Raum abgeschirmt ist. Ein kleiner Geräteschuppen beherbergt die Gartenwerkzeuge. Schöne, mittelhohe Bäume spenden im Sommer Schatten und runden das Bild ab, wodurch ein angenehmes, geerdetes Gefühl entsteht.

Die Substanz des Hauses ist sehr gut und die Anlage insgesamt äußerst gepflegt. Einige kleinere Reparaturen würden dem Gebäude zusätzlichen Glanz verleihen. Umbauten und Sanierungen sind vergleichsweise einfach zu verwirklichen.

Ausstattung

Glasfaseranschluss ist bereits beauftragt und wird in Kürze vorhanden sein!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Hinweis an Interessenten:

Bitte stören Sie die Bewohner nicht. Sie befinden sich derzeit im Auszug.

Besichtigungen finden zunächst ausschließlich online statt. In einem zweiten Schritt sind auch Besichtigungen vor Ort möglich.

Sie brauchen dafür nur ein Tablett oder einen Laptop mit Zugang zum Internet.

Bitte wenden Sie sich an uns, wir werden einen für Sie passenden Termin finden.

>>Der angegebene Preis ist das Mindestgebot. Nach der Besichtigung können die Bieter ihr Angebot anpassen. Mehr zum Ablauf beim Onlinetermin.<<

Lage

Die Lage des Hauses ist wirklich herausragend. Es befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. In nur wenigen Minuten erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad alle wichtigen Ziele in Kleinheubach, wie Arbeitgeber, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule. Das Einkaufsgebiet "Seehecke" mit Rewe, dm, Aldi, Penny und vielen weiteren Geschäften ist nur fünf Minuten zu Fuß entfernt. Ein Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

In wenigen Minuten kann man die Ortschaft verlassen und die nahegelegenen Wälder oder den Main entlang spazieren oder Fahrrad fahren und die schöne Gegend genießen. Der historische Ortskern von Kleinheubach bietet ein wunderschönes Bild unterfränkischer Geschichte.

Die umliegenden Städte wie Miltenberg, Amorbach, Klingenberg oder Freudenberg sind märchenhaft und beliebte Ziele für Urlauber. Über die B469 ist man schnell in Aschaffenburg (ca. 30 Minuten) und im Frankfurter Raum (ca. 1 Stunde). Kleinheubach verfügt auch über einen Bahnhof, der an die Maintalbahn angebunden ist und die Strecke Aschaffenburg-Miltenberg-Wertheim bedient.

Eine Investition in diese Gegend kann als sehr sicher bewertet werden. Der Ort Kleinheubach ist gut aufgestellt und entwickelt sich seit Jahren positiv. Es wird investiert und die Gemeinde ist auf dem Weg, ein bedeutendes Zentrum in der Region zu werden. Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass diese Gegend noch begehrt werden wird.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,76 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Panoramablick Wohnen/Essen



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich

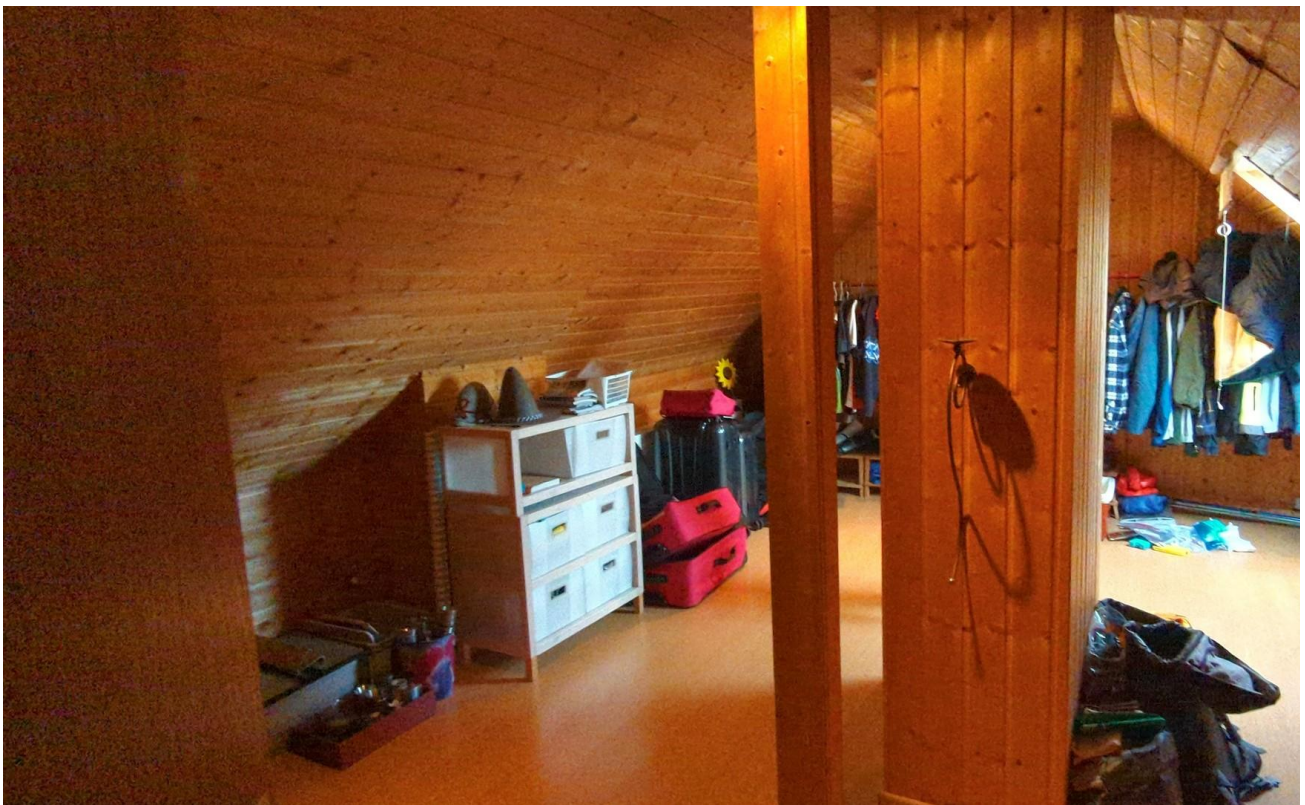


Küche

Exposé - Galerie



Blick von oben in den Garten



Dachspitz

Exposé - Galerie



Bücherregal auf der Treppe



Badezimmer

Exposé - Galerie

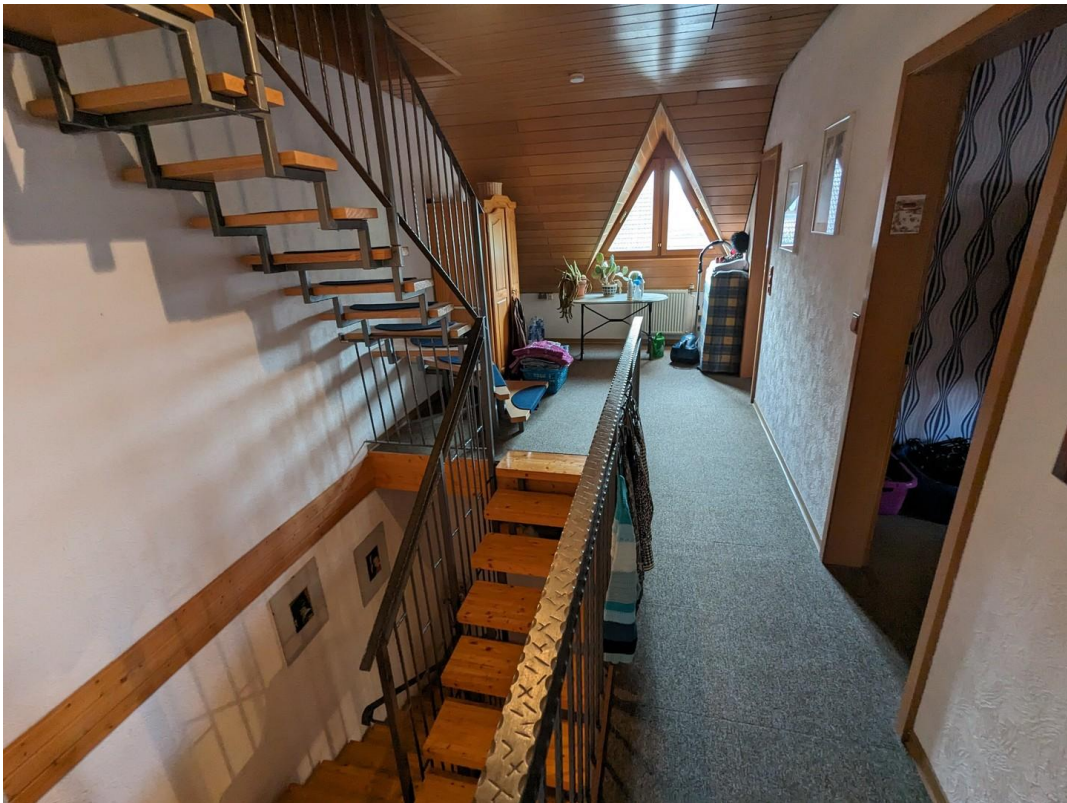


Kinderzimmer 1



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnflur DG

Exposé - Galerie



Technikraum

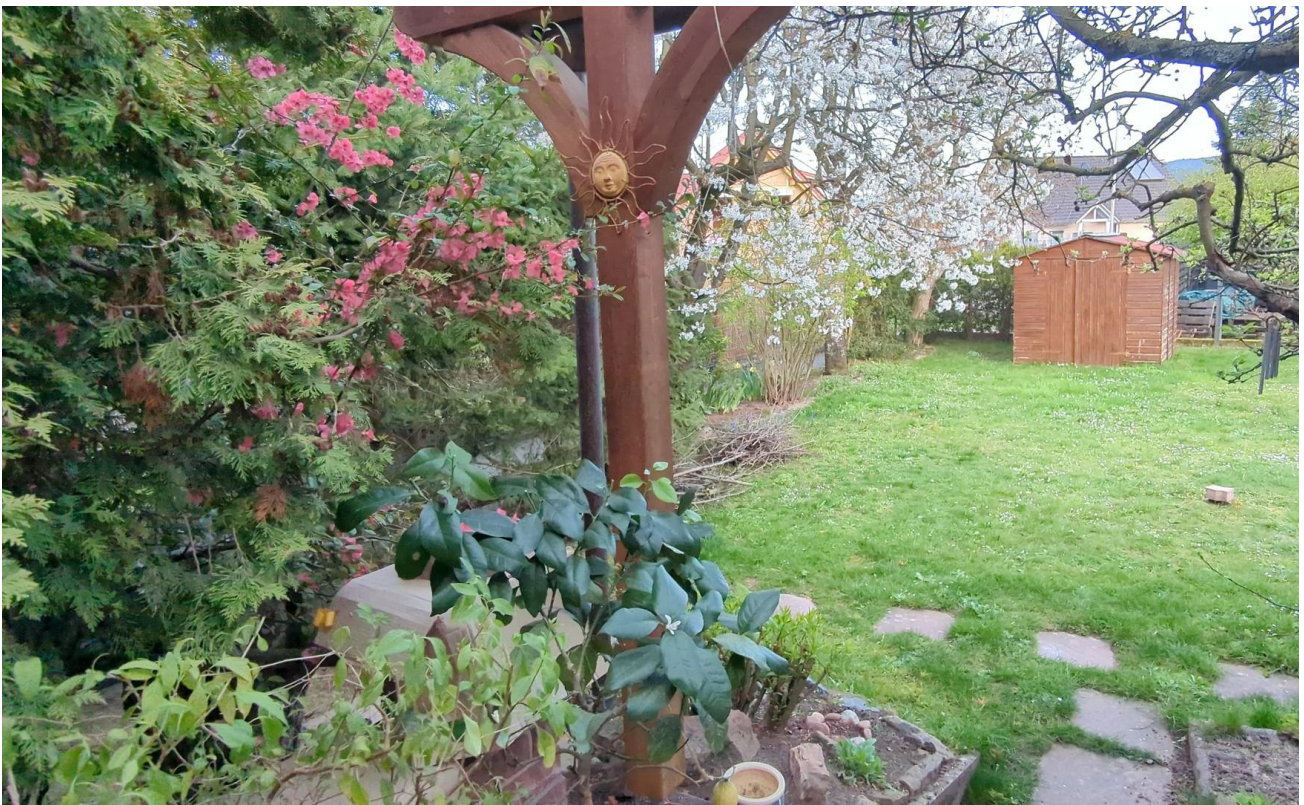


Werkstatt

Exposé - Galerie

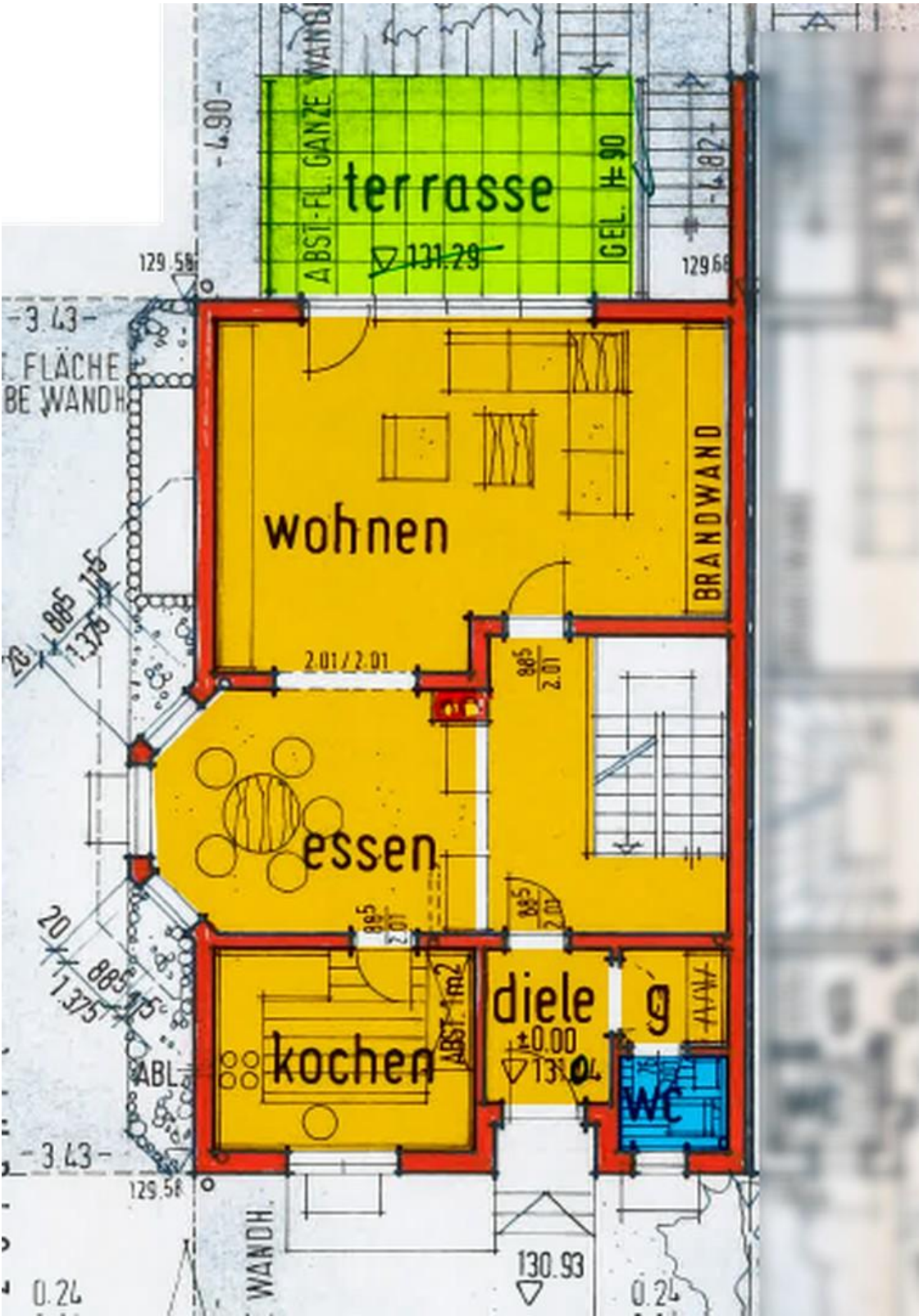


Terrasse



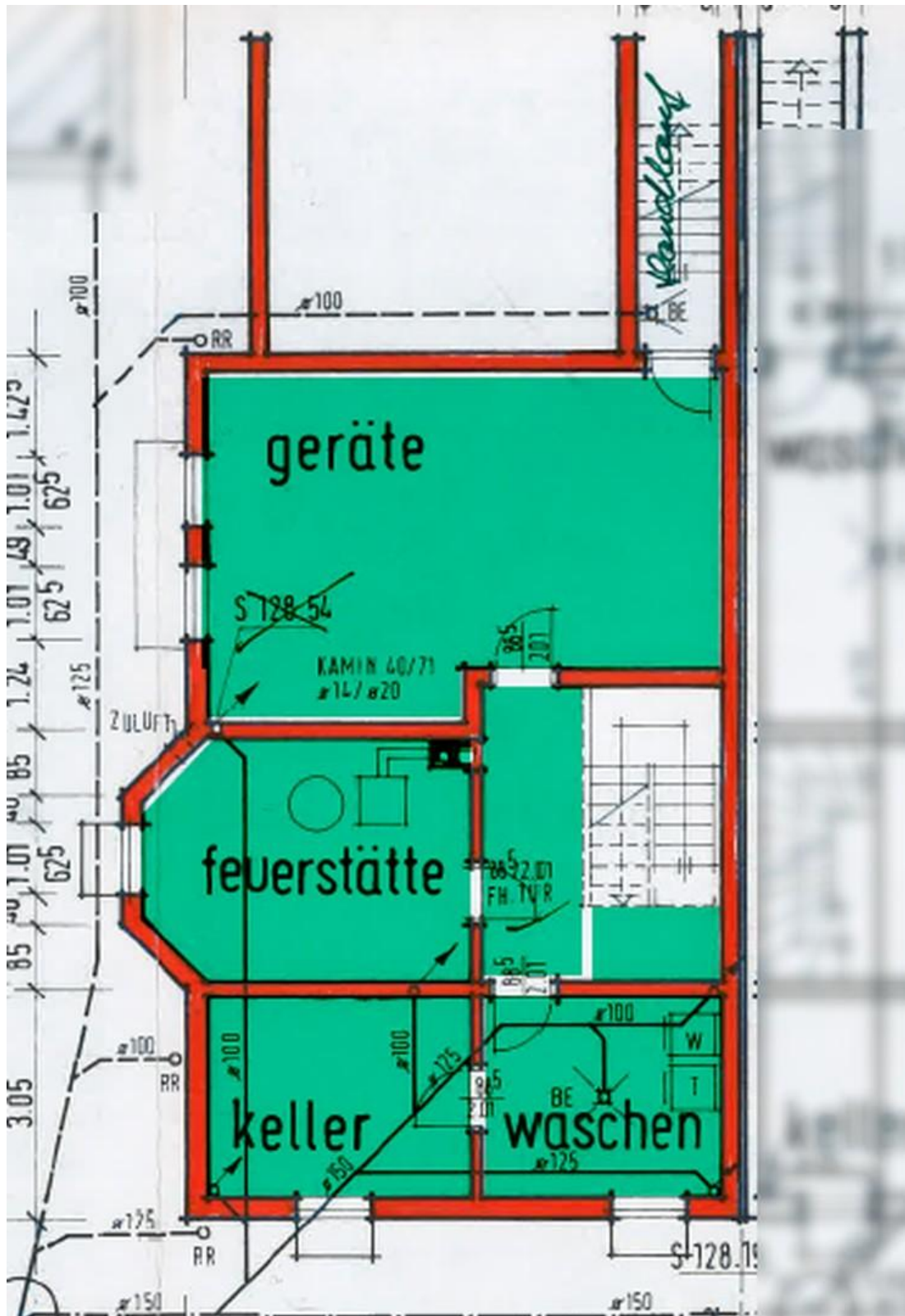
Blick von Terrasse i.d. Garten

Exposé - Grundrisse



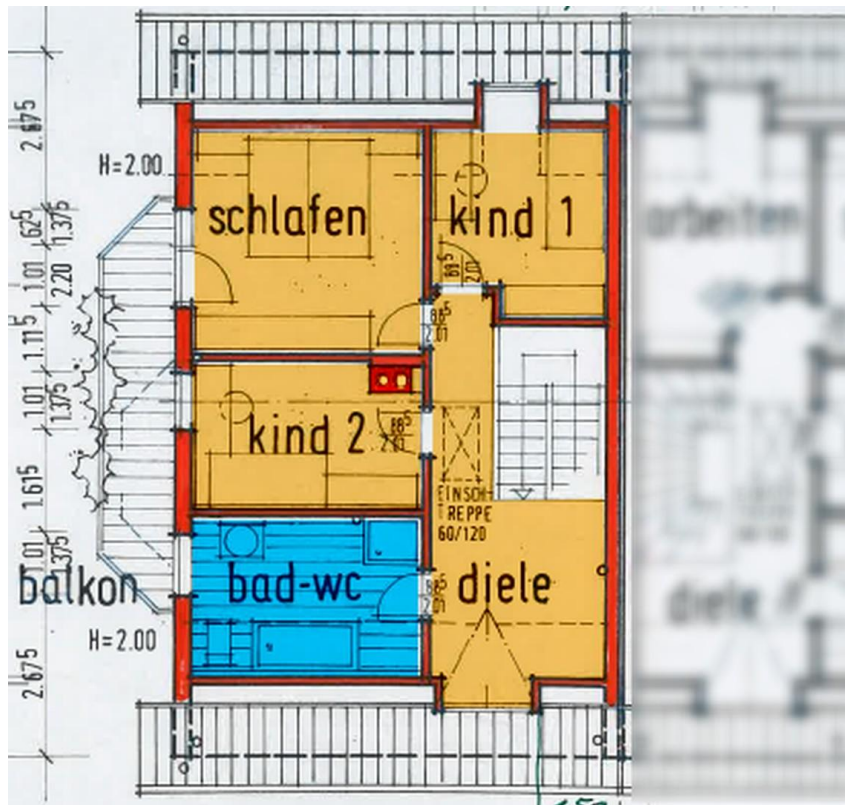
EG

Exposé - Grundrisse

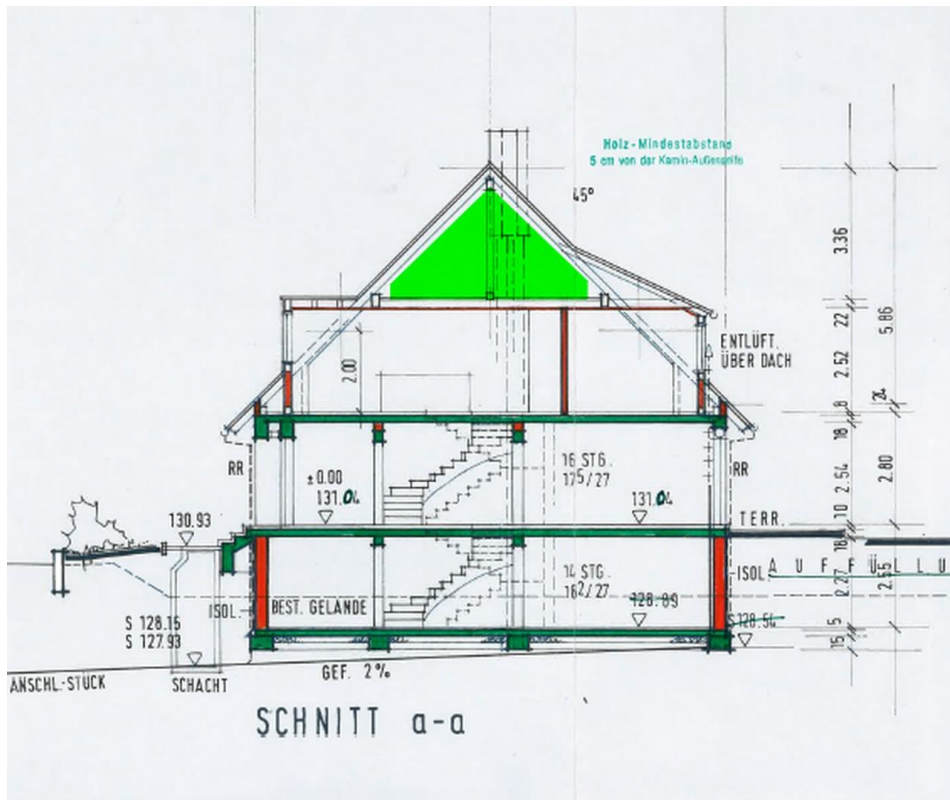


KG

Exposé - Grundrisse



DG



Schnitt