

# Exposé

## Einfamilienhaus in Theres

### Einfamilienhaus bis Zweifamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-305206

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **298.000 €**

Telefon: 0170 8163453

Brünnweg 5  
97531 Theres  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	960,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus mit großem Garten

im Herzen von Obertheres liegt das solide und vielseitig nutzbare Familienidyll.

Es hat aktuell zwei separate Wohneinheiten.

Die wichtigsten Besonderheiten:

- Preis: VB (Verhandlungsbasis)
- Familienfreundliche und ruhige Wohnlage.
- gepflegtes Anwesen.
- großer Garten mit kleinem Garten-/ehemals Bienenhaus.
- Partyraum, Keller, Werkstatt, Garage, Carport, Waschküche als auch 2 weiteren Werk-/Abstellräumen.

Wohnung 1 im Obergeschoss:

Wohnzimmer, zentrale Küche, Kinder/Gäste/Arbeitszimmer, im Anbau: Badezimmer (mit Badewanne) und Schlafzimmer mit separatem Balkon.

Großer Balkon mit Zugang zum Partyraum.

Wohnung 2 im Erdgeschoss:

zentrale Küche, Wohnzimmer, Badezimmer (barrierefrei), Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer (Kinder/Gäste/Arbeitszimmer).

Zugang zum Keller.

Fläche Grundstück: 960qm

Baujahr Wohnhaus: 1950

Brutto Grundfläche:

EG 60,90mq

OG 88,97mq

gesamt: 149,87mq

Anbau Baujahr 1957

Brutto Grundfläche: 38,25qm

Werkstatt Baujahr 1954

Brutto Grundfläche: EG 36,40mq

Carport, Baujahr 2000

Brutto-Grundfläche 41,60mq

Energieeffizienzklasse: H

Sanierte Bäder:

Bad OG mit Badewanne

Bad EG mit Dusche, Barrierefreies Badezimmer (Saniert 2016)

Heizung: Ölheizung

Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen Strasse im Wohngebiet von Obertheres.

Der Gemeindeteil Obertheres ist mit ca. 1.398 Einwohnern ein lebenswerter Wohnort mit Kindergarten, Kinderkrippe, Schule, Medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Supermarkt, etc), Vereinen und Sportstätte als auch Gewerbe. Dies alles trägt neben den aufgeschlossenen Bürgern zu einer lebendigen Ortsgemeinschaft bei.

Obertheres liegt zwischen Haßfurt (ca. 6km) und Schweinfurt (ca. 22km), und ist somit ein guter Standort für alle die gerne auf dem Land wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Theres hat eine sehr gute Verkehrsanbindung (A70 und B26)

Weitere Infos unter [www.vgtheres.de](http://www.vgtheres.de)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	302,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

