

Exposé

Einfamilienhaus in Güntersleben

Gepflegtes geräumiges Haus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-309034

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

97261 Güntersleben
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.022,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	218,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	87,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr 1978.

Grundstücksfläche 1022m², Hanglage.

Zweigeschossig mit gedämmtem und nachträglich teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Untergeschoss Massivbau, Erdgeschoss Holzrahmenbau gedämmt.

Grundfläche Haus 10m x 14m.

Wohnfläche: ca. 218m².

9 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, Gäste WC.

Man betritt das Haus im Erdgeschoss in einen großzügigen Eingangsbereich mit offener Galerie im Dachgeschoss.

Die großzügig bemessenen Zimmer sind durch die großen Holzfenster alle schön hell, auch im Untergeschoss.

Offene Sichtachsen über die ganze Hauslänge.

Mit Architekt geplante und durchdachte Raumaufteilung für eine große Familie.

Zimmeraufteilung:

UG: 3 Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Keller, Heizungsraum, Öltankraum.

EG: 2 Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Speis, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Vollbad, Gäste WC, Garderobe

DG: Offene Galerie, Schlafzimmer mit Korkboden, großer Dachboden trocken und staubfrei, gedämmt.

Separater Eingang im Untergeschoss.

Im UG könnte man eine 3-Zimmerwohnung mit Küche und Bad abtrennen, ca. 70 - 78m² Wohnfläche

Zusätzliche Nutzflächen: ca 87m²

Keller: ca 14,5 m²

Balkon: ca 30,6 m²

Terrasse EG: ca 12 m²

Überdachte Terrasse UG: ca 30m².

Außerdem Heizungsraum, Öltankraum und großer Dachboden (staubfrei und trocken, gedämmt)

Überdachte Pergola ca 10 m² mit Blick über Güntersleben

Großer gepflegter Garten mit viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen.

Schöner Baumbestand mit Eiche, Lärche, Ahorn.

Trockenmauern in Naturstein

Gemauerter Gartengeräteschuppen

Carport für 2 Autos.

Das Haus wurde immer gut gepflegt und innen regelmäßig renoviert.

Die wichtigsten Renovierungs-Maßnahmen:

Öl Brennwert Zentralheizung 2008, jährlich gewartet.

Glasfaseranschluss 2023

Neuer Außenputz 2002

Balkonboden, Terrassen, Pergola, Carport wurden zwischenzeitlich erneuert.

Bäder teilweise renoviert

Küchen renoviert

Fenster:

Große Holzfenster Doppelverglasung, isolierverglast aus Tropenholz von 1978 (resistent gegen Pilz - und Insektenbefall, hohe Festigkeit, geringe Pflegebedürftigkeit)

Alle Fenster mit Außenrollläden

Aktueller Bedarfsausweis liegt vor (F), 165kWh/m² p.a.

(Tatsächlicher Verbrauch: ca. 2.200l Öl p.a.)

Verkauf provisionsfrei vom Eigentümer

Ausstattung

Alle Fenster mit Außenrollläden

Innentüren mit Echtholz furnier

Beide Einbauküchen sind im Preis enthalten:

Einbauküche im UG ist neuwertig mit Zanussi Herd und Kühlschrank

Nolte-Einbauküche im EG von 2009 mit AEG Kühlschrank, Bosch Geschirrspüler und Siemens Glaskeramikherd

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ruhige Anliegerstraße mit aufgelockerter Bebauung.

Hanglage mit wunderbarem Blick über Güntersleben und weite Sicht ins grüne Umland.

Bäcker, Edeka, Metzger, Bank, Ärztehaus, Apotheke, Friseur, Bücherei, Rathaus, Kita, Grundschule fußläufig erreichbar.

Die Bushaltestelle nach Würzburg und Veitshöchheim ist nur 3min zu Fuß entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Großer Balkon im EG



Carport für zwei Autos

Exposé - Galerie



Blick auf Pergola

Exposé - Galerie



Blick aus der Pergola



Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Eingangsbereich EG mit Galerie



Weite Sichtachse im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Aussicht über Güntersleben

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Garderobe EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Hauswirtschaftsraum EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Küche UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG

Exposé - Galerie



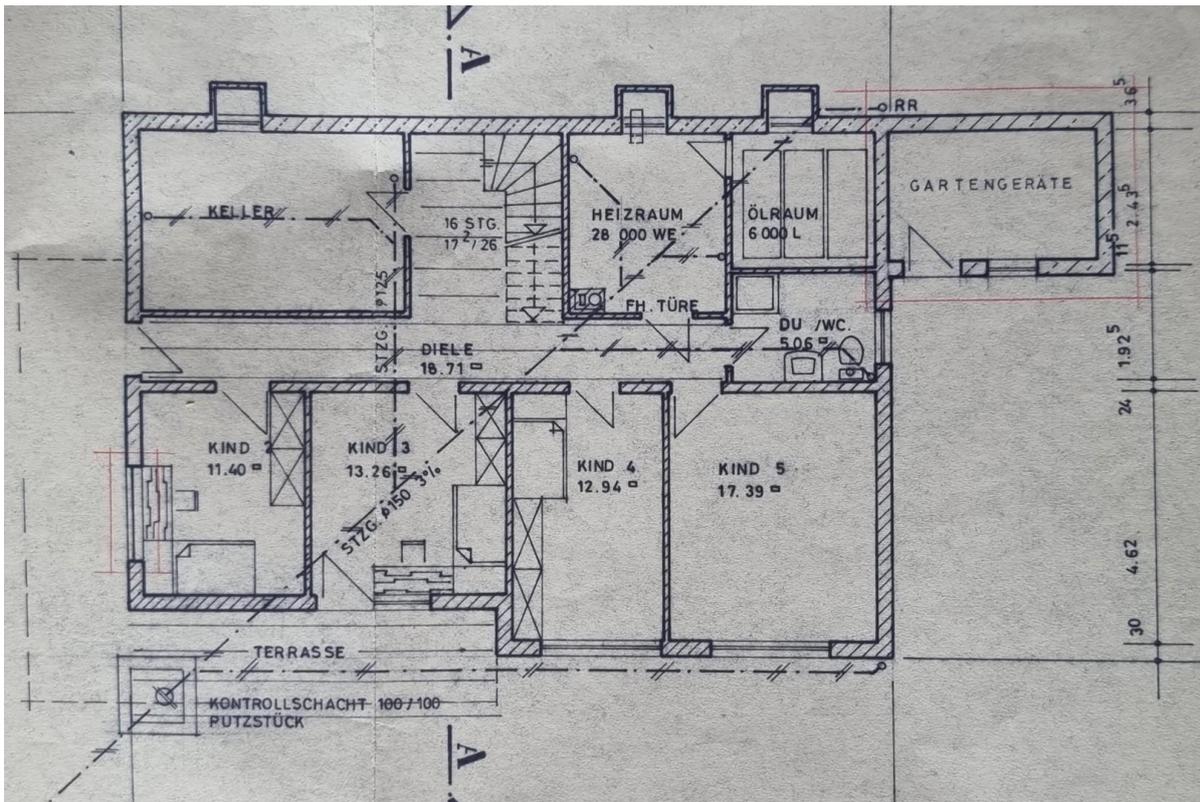
Exposé - Galerie



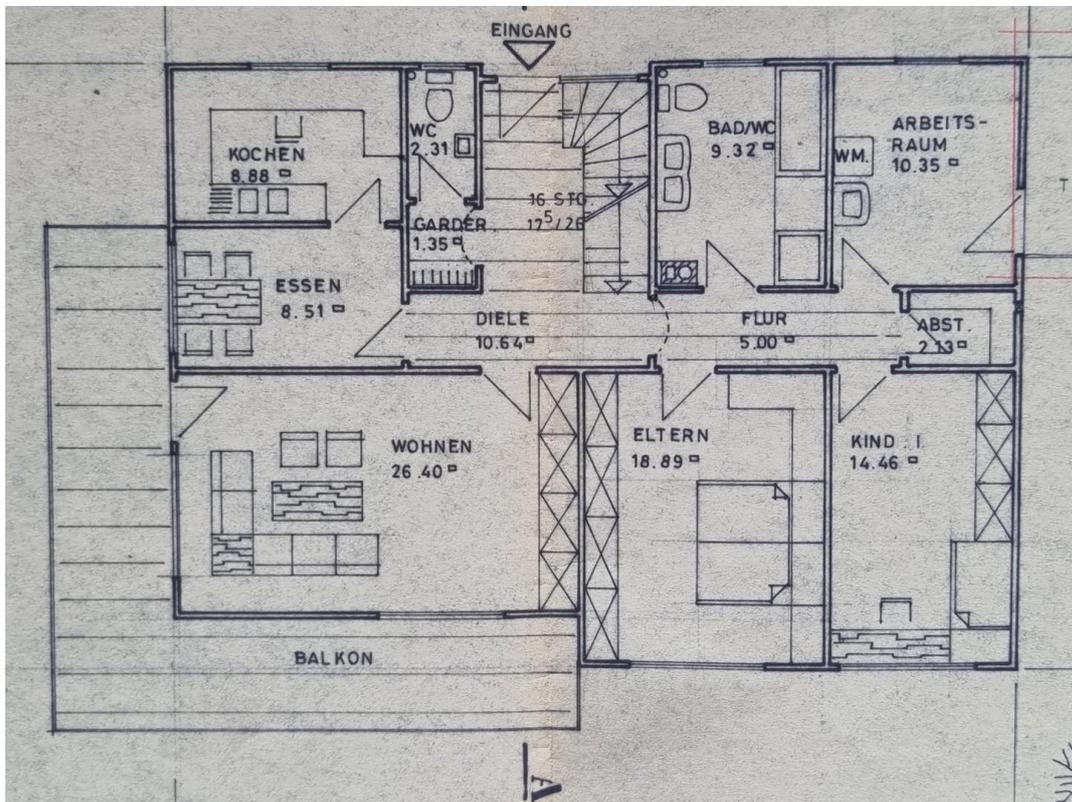
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

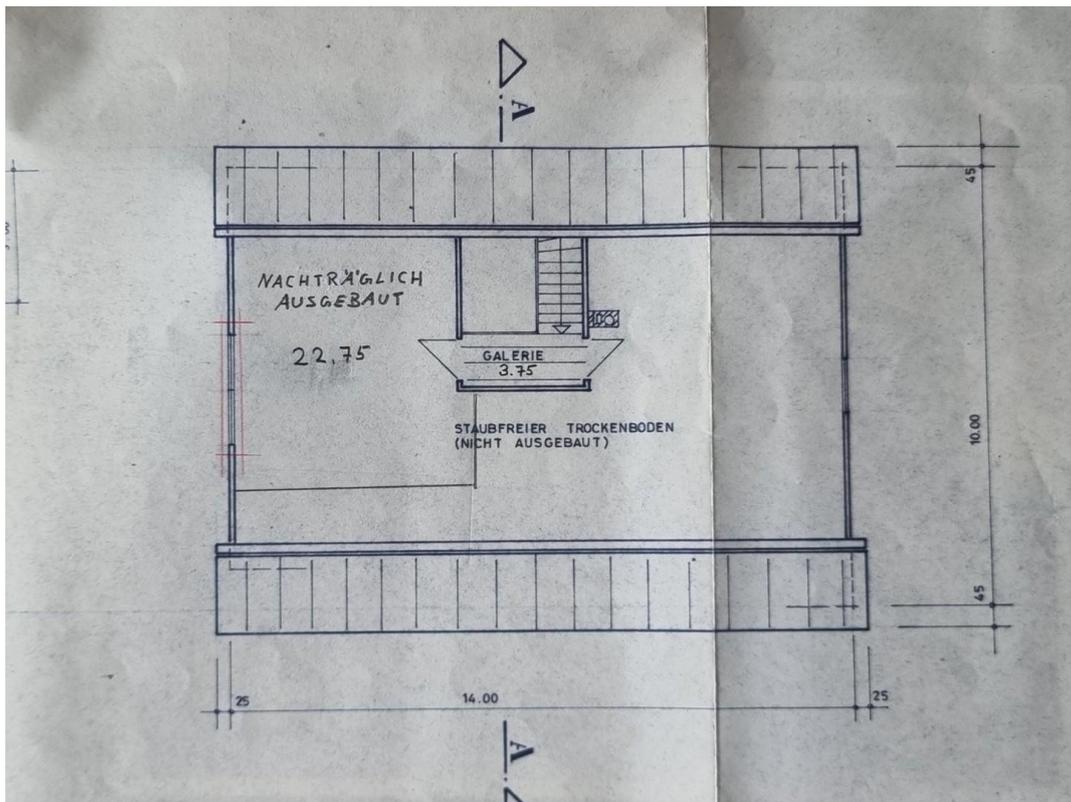


Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss