

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kleinsendelbach

### Einfamilienhaus inkl. Einliegerwhg. und wunderschönem Fernblick



Objekt-Nr. **OM-310678**

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabio Gaspar  
Telefon: 0176 32900485  
Mobil: 0176 32900485

Kirschenstr 8  
91077 Kleinsendelbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	930,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein saniertes, zweistöckiges Einfamilienhaus inkl. einer ~80qm<sup>2</sup> Einliegerwohnung. Das Objekt besticht durch eine gehobene Innenausstattung und steht ab jetzt zum Verkauf. Neben acht attraktiven Zimmern zählen drei Badezimmer sowie separate WC's zu der Immobilie. Die Immobilie ist außerdem barrierefrei zugänglich. Das 1973 erbaute Gebäude wird aus einer Kombination aus Fußbodenheizung (2021) und Öl Zentralheizung (1995) beheizt. Mit der Doppelgarage finden Sie immer einen Parkplatz. Darüber hinaus bietet ein Kellerraum praktischen Stauraum zur Aufbewahrung von Gegenständen. Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 930 Quadratmetern, die Ihnen im Sommer zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann. Der Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks mit Objekt beträgt 620.000 Euro.

- Fenster inkl. Haustüren komplett neu 2010 (3-fach verglast)
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung 2010
- Parkettböden 2021
- Estrich und Fußbodenheizung in WZ/Essbereich/komplettem OG SZ und Bad 2021
- Wände neu verputzt EG/OG 2022
- Dachbodenausbau und Dämmung 2022
- im Bodenliegende Außenwände 2021 komplett gedämmt und saniert
- Badezimmer EG/KG 2012
- Badezimmer OG 2021
- Marmorkamin saniert wieder Inbetriebnahme 2022
- Außenanlage 2021/2022 neu gestaltet Vorgarten

Bilder der Innenräume werden nur Teilausschnitte zeigen, da wir unsere Privatsphäre schützen möchten.

Besichtigungen sind nach vorheriger telefonischer Absprache möglich. 015228172431

Eine Finanzierungsbestätigung sollte zum Termin vorliegen.

Energieausweis liegt vor.

Bitte keine Makleranfragen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Kleinsendelbach bietet Ihnen eine ruhige und familienfreundliche Umgebung im Herzen eines beliebten Wohngebiets. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte sowie einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in der Natur direkt vor der Haustür. Genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens mit gleichzeitigem Zugang zu städtischen Annehmlichkeiten - Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

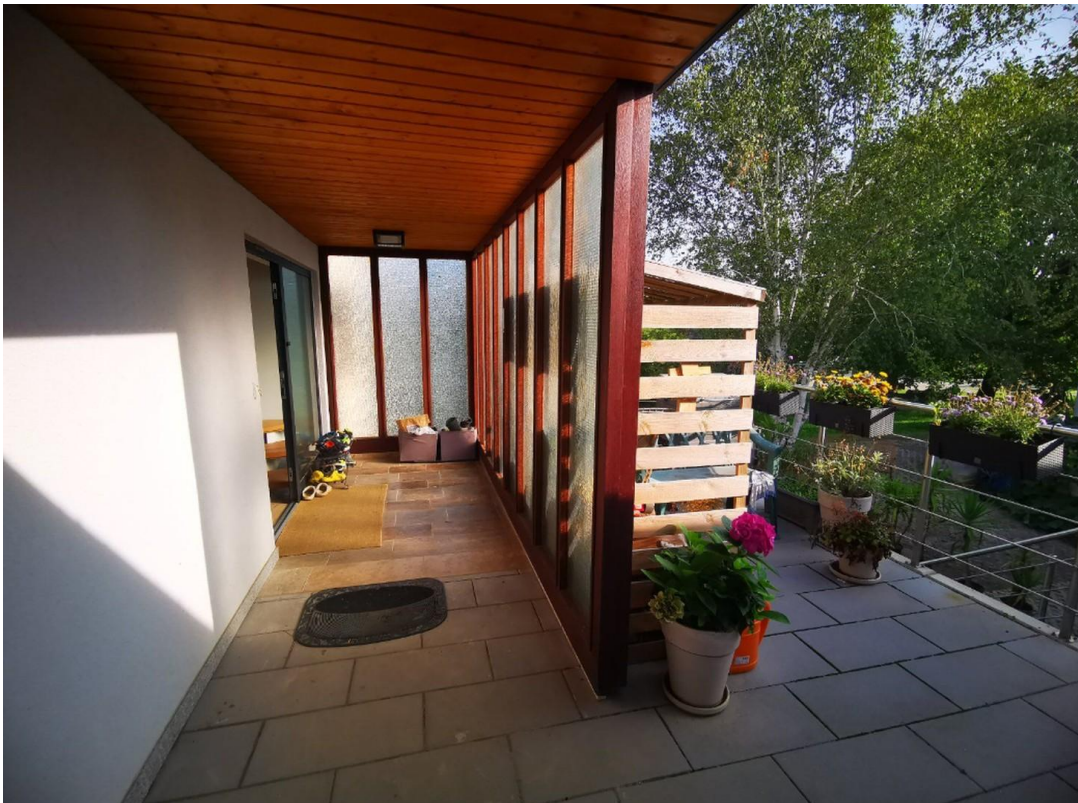
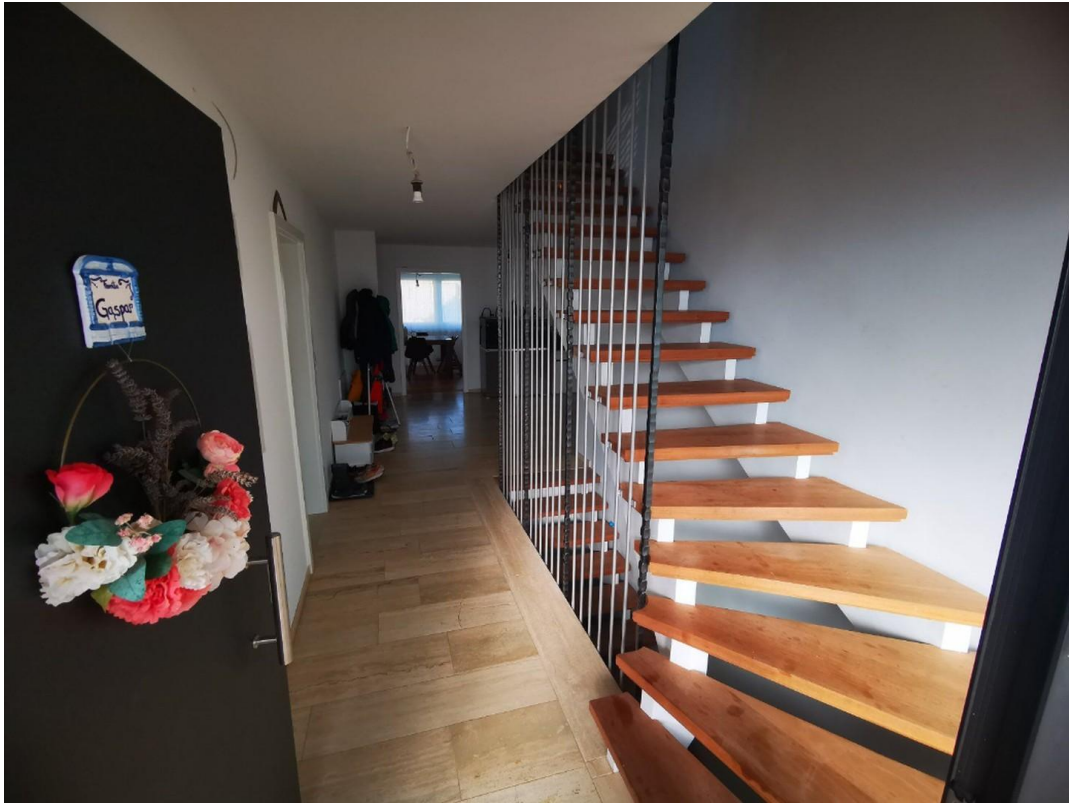


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



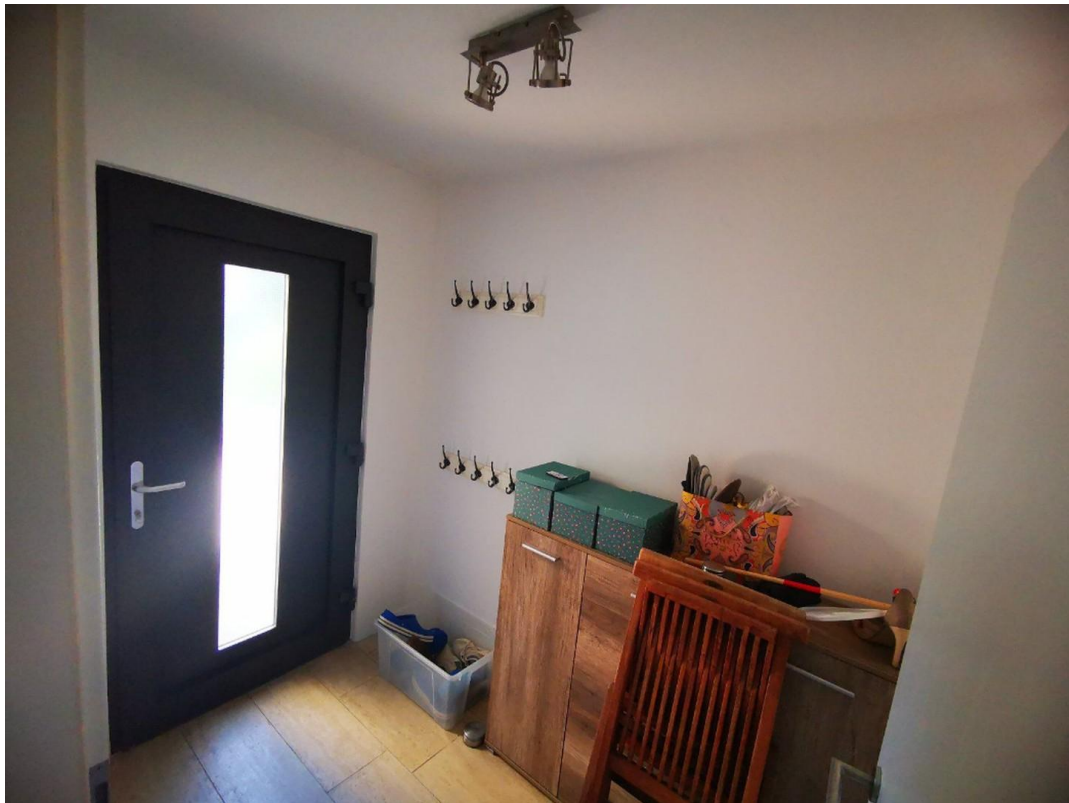
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

