

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Reichenberg

### Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, Nebengebäuden, schönem Hof und Garten



Objekt-Nr. **OM-312718**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **745.000 €**

97234 Reichenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	1.557,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Zimmer	9,50	Garagen	1
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit

In schöner Ortsrandlage und doch in unmittelbarer Nähe zu Würzburg, liegt dieses 1993 errichtete Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und Nebengebäuden in Lindflur, einem Teilort von Reichenberg.

Mit zwei großen Wohneinheiten von je ca. 110 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für die große Familien oder ein Mehrgenerationswohnen. Die 48 m<sup>2</sup>große, in 2018 renovierte Einliegerwohnung, bietet zudem noch weitere Möglichkeiten (Gäste, Vermietung etc.).

Mit der in 2016 neu angebauten Gewerbeeinheit (ca. 24 m<sup>2</sup>), einer schönen Hofanlage und zwei offenen Scheunen, mit genügend Unterstellmöglichkeiten und weiterem Ausbaupotenzial eignet sich das Anwesen auch für Gewerbetreibende, die Wohnen, Arbeiten und Hobbys verbinden wollen.

Auf dem 1.557 m<sup>2</sup> großen Grundstück besteht zudem für Pferdehalter die Möglichkeit in dem Offenstall mit Sattelkammer und angrenzendem Freilauf, drei bis vier Pferde zu halten. Bei Bedarf kann eine Wiese ca. 300 m vom Anwesen entfernt, mit einer Fläche von 5710 m<sup>2</sup>, langfristig günstig mit dazu gepachtet werden. Auf dieser Wiese war in der Vergangenheit bereits ein Reitplatz angelegt.

Die Hofanlage und der angrenzende schön angelegte ca. 220 m<sup>2</sup> große Garten bieten mit vielen verschiedenen Sitzmöglichkeiten und aufgrund der perfekten Südwestausrichtung ein tolles Flair, um nach einem stressigen Arbeitstag die Seele baumeln zu lassen und die Sonne bis in die Abendstunden zu genießen.

Das Haus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet (teilw. Fußbodenheizung). Die Dachgeschosswohnung verfügt zudem über einen tollen Grundofen, der im Winter wohlige Wärme spendet.

"Autarkie" wird ebenfalls sehr großgeschrieben:

Neben der leistungsstarken PV-Anlage (insgesamt knapp 28 kWp aus dem Jahr 2005/2007) zur Stromerzeugung, mit einer momentanen monatlichen Vergütung von ca. 1200 € gibt es 6 weitere Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung.

Die Daten im Überblick:

Erdgeschoßwohnung / Hochparterre:

Ca. 110 qm WF, 4,5 Zimmer-Küche-Bad, Fußbodenheizung, Kamin zum Anschluss eines Ofens vorhanden.

1. Obergeschoß mit Dachgeschoß:

Ca. 110 qm WF, 3,5 Zimmer, Maisonettenwohnung, offene Bauweise mit Einbauküche, Grundofen, schönes großes helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Baujahr 2000.

Einliegerwohnung im Souterrain:

Ca. 48 qm WF, 1,5 Zimmer-Küche-Bad, neuwertige Einbauküche und neuwertiges Bad mit Dusche. Aus- und Umbau 2018.

Gewerbeeinheit:

Ca. 24 qm Fläche und separatem Zugang, erstellt im Jahr 2016, mit Fußbodenheizung und Infrarot-Heizkörper.

Scheune 1:

Zwischen Haus und Gewerbeeinheit ist eine Scheune gebaut. Die Scheune kann beidseitig, von hinten und von vorne, befahren werden. Grundfläche der Scheune ca. 12m x 12,5m. Hier ist sehr viel Potenzial vorhanden um weiteren Wohnraum zu schaffen und die Scheune in ein

separates Wohnhaus umzubauen, oder mit den vorhandenen Wohnungen zu verbinden. Die Substanz ist ebenfalls sehr gut. Unter der Scheune befindet sich ein Gewölbekeller.

Scheune 2 / Wirtschaftsgebäude:

Zur ehemaligen Nutzung als Pferdestall und Wirtschaftsgebäude für Garten- und Landschaftsbau bietet die Scheune vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundfläche des Gebäudes ist ca. 16m x 10m. Im Offenstall haben vier Pferde Platz. Hinter der Scheune ist aktuell ein Auslauf / Freilauf für Pferde, der angelegt ist mit Paddock Platten und einem gepflasterten Platz. Hier sind ebenfalls viele verschiedene andere Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar (großer Garten, Pool...).

Für die Pferdehaltung kann eine Wiese mit einer Fläche von 5710 m<sup>2</sup>, unmittelbar in der Nähe, langfristig günstig mit dazu gepachtet werden. Auf dieser Wiese ist bereits ein Reitplatz angelegt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bei Interesse senden sie uns gerne eine Nachricht.

Bitte mit ihrem vollständigen Namen, Anschrift, Telefonnummer, sowie ihrer E-Mail Adresse.

Verkaufs- Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Steuern, ...) sind vom Käufer zu tragen.

\*\*\*Provisionsfrei da Privatverkauf\*\*\*

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Lindflur, einem Ortsteil der Marktgemeinde Reichenberg im Landkreis Würzburg. Lindflur liegt rund zehn Kilometer südlich von Würzburg und 11 km nordwestlich von Ochsenfurt, relativ zentral im Reichenberger Gemeindegebiet und besticht durch seine Lage im Grünen, verbunden mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung:

Mit dem Auto erreichen Sie das Würzburger Zentrum in ca. 10 Min. Mit der Regionalbahn sind es ebenfalls nur ca. 10 Min. bis zum Würzburger Hauptbahnhof. Den Deutsche Bahn Haltepunkt Reichenberg erreichen Sie von Ihrer Immobilie in nur wenigen Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses. Die exzellente Verkehrsanbindung wird auch durch die Nähe zur A3 und A81 sowie zur B19 gekennzeichnet – ein klarer Standortvorteil! Angenehm dabei ist, dass die Autobahn zwar sehr nahe, aber nicht zu hören ist.

Für Familien befindet sich in Lindflur eine eigene Kindertagesstätte - in Reichenberg eine Grundschule mit Mittagsbetreuung. Weiterführende Schulen sind in Würzburg zu finden, ebenfalls eine FH und Universität.

Apotheke, Ärzte und Poststation befinden sich in Reichenberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Reichenberg bietet ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten mit zahlreichen Vereinen und Verbänden, wie beispielsweise den Tennis- oder Reitclub und Fußball-, Schützen- oder Musikverein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

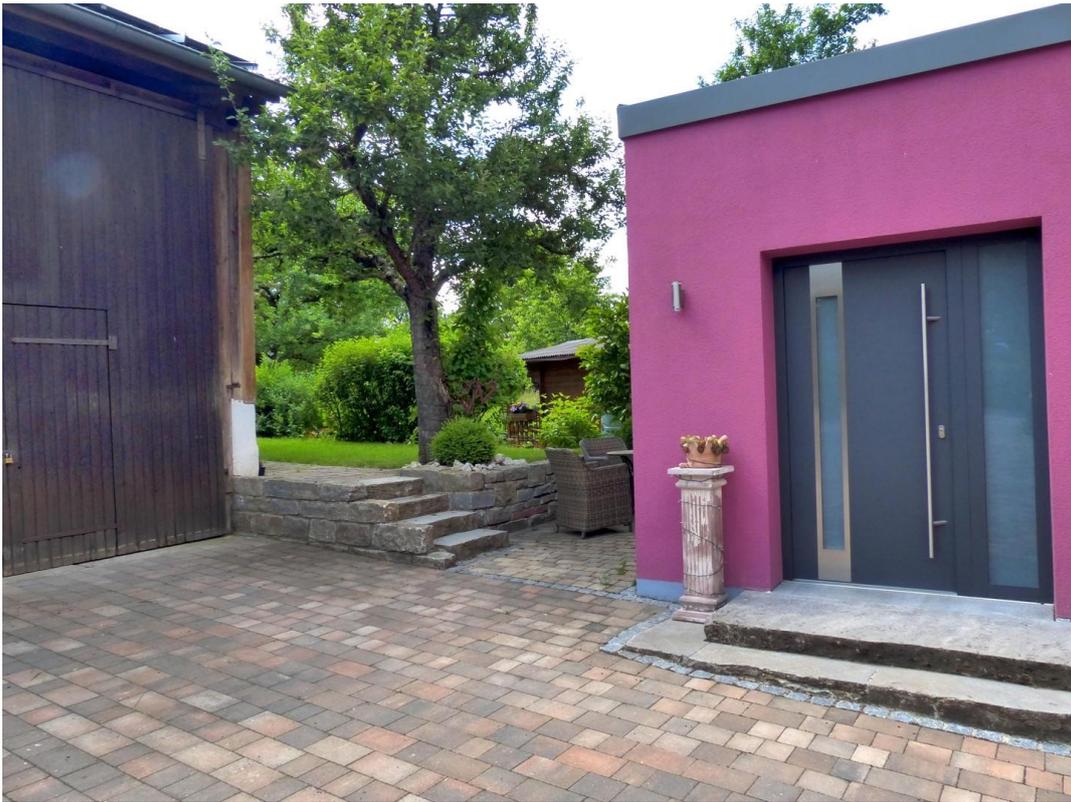
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,52 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hof

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit

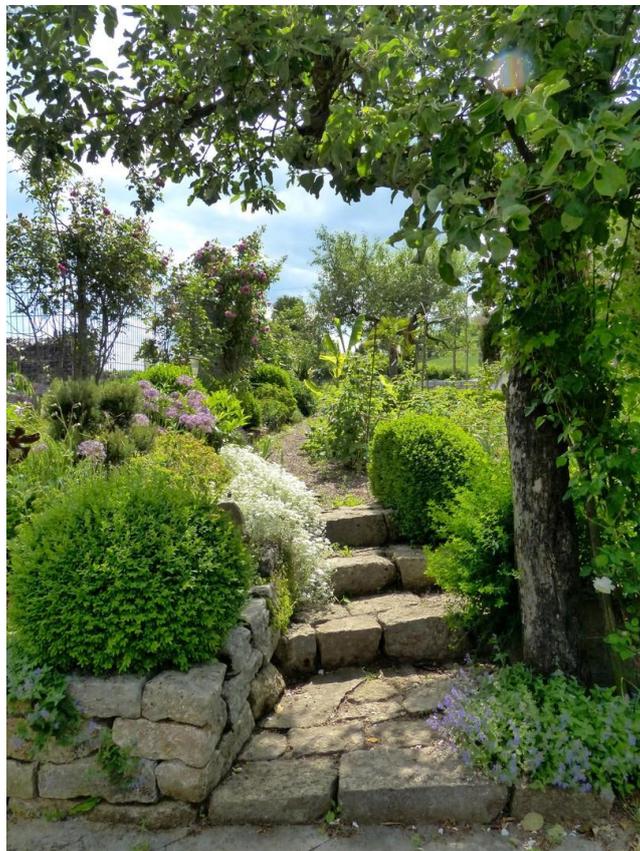


Sitzplatz

# Exposé - Galerie



Weg zum Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Scheune 1



Sattelkammer und Stall

# Exposé - Galerie



Pferdeauslauf



Pferdeauslauf

# Exposé - Galerie



Blick auf Carport u. Scheune 2



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Gäste WC OG

# Exposé - Galerie

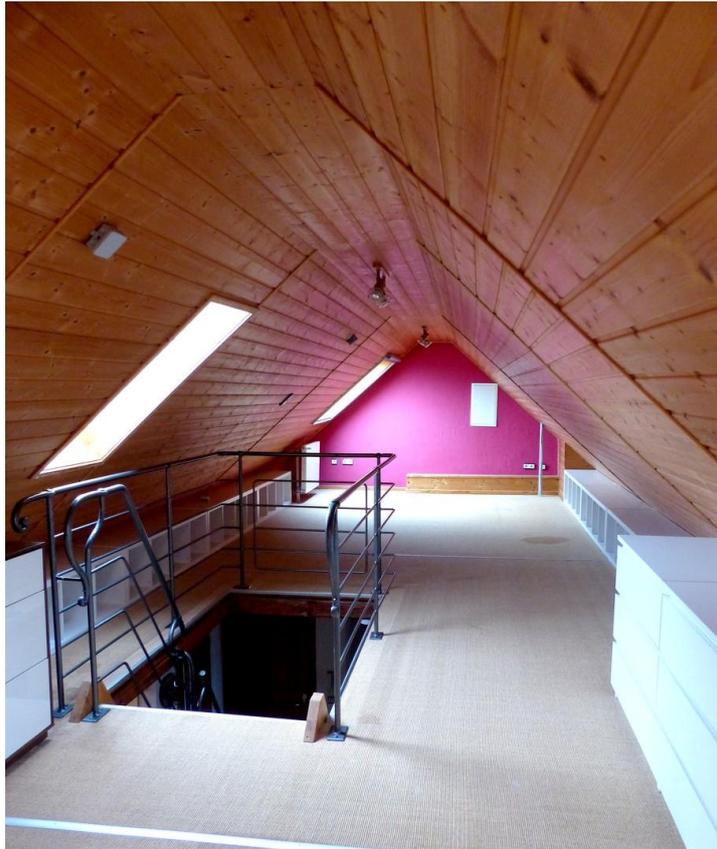


Bad OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Diele EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Bad EG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche ELW

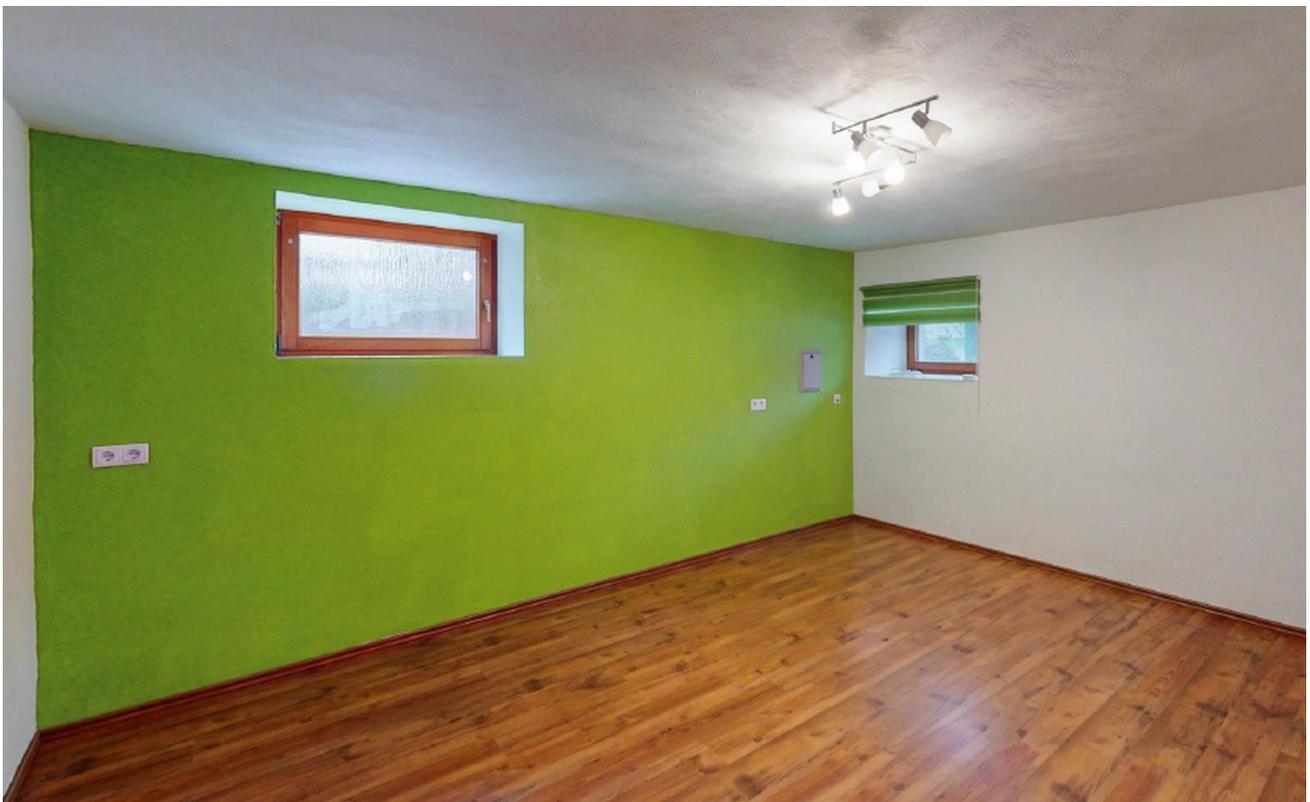
# Exposé - Galerie



Bad ELW

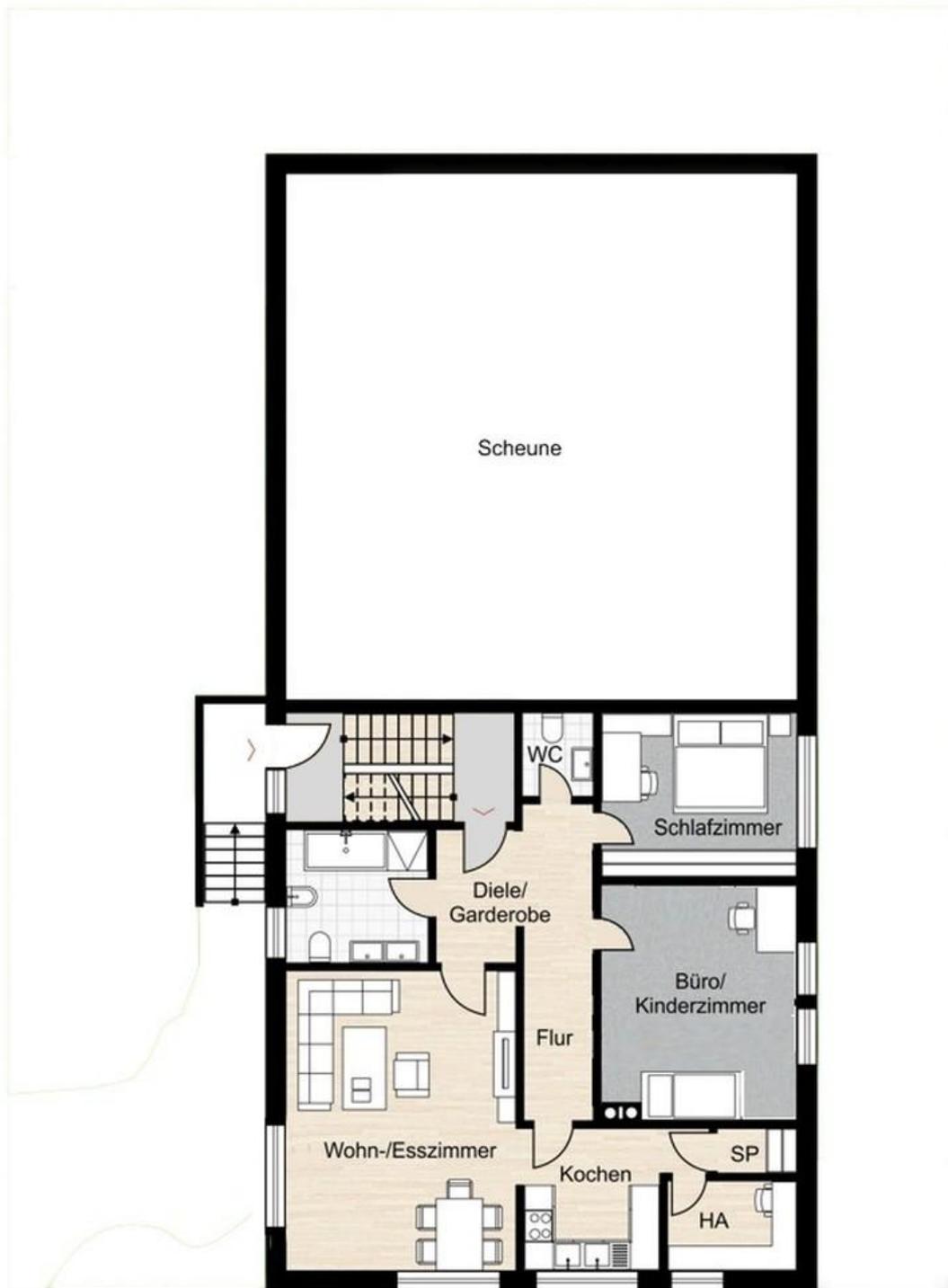


Bad ELW



Wohn-/Schlafzimmer ELW

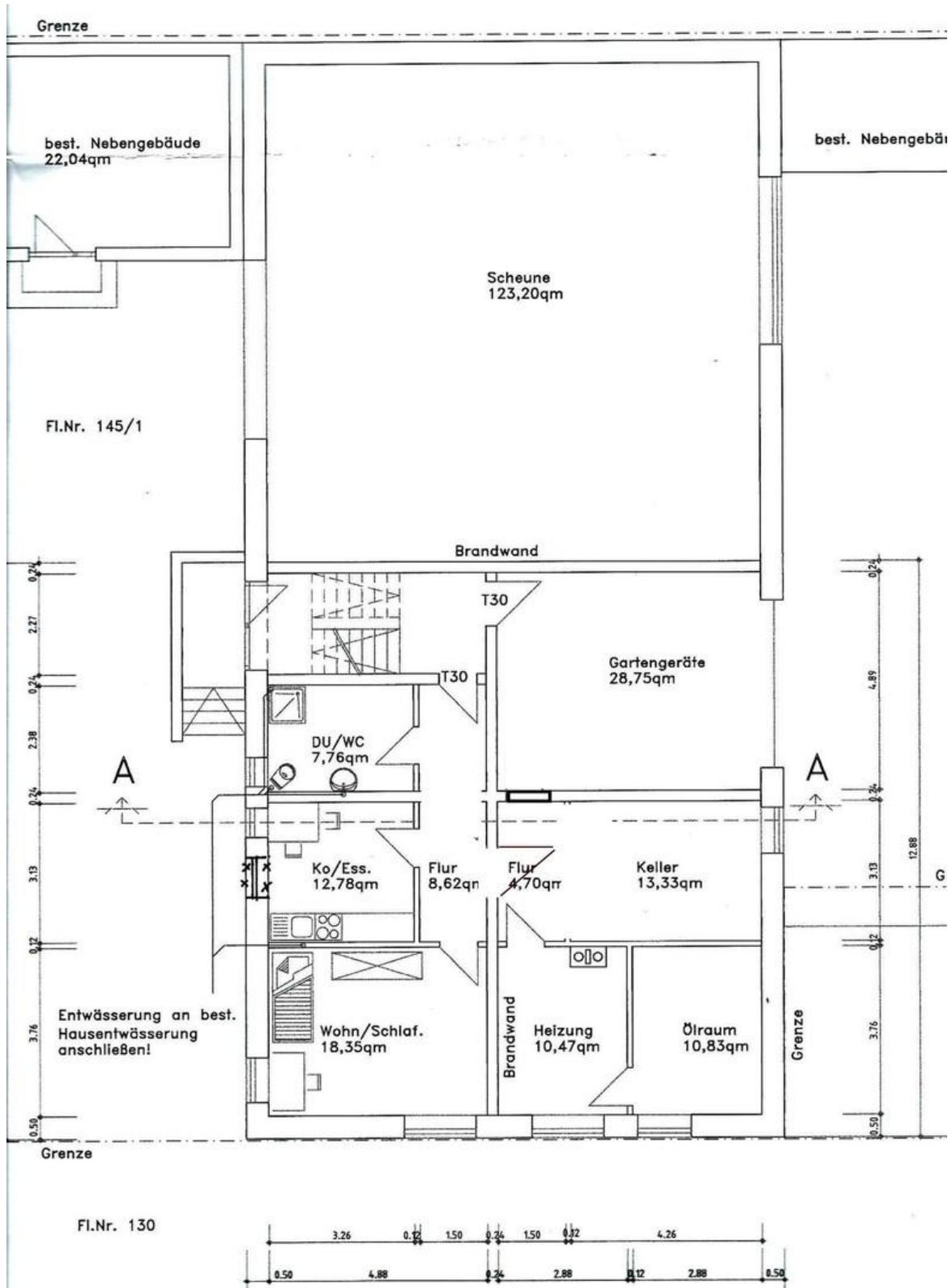
# Exposé - Grundrisse



**Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.**

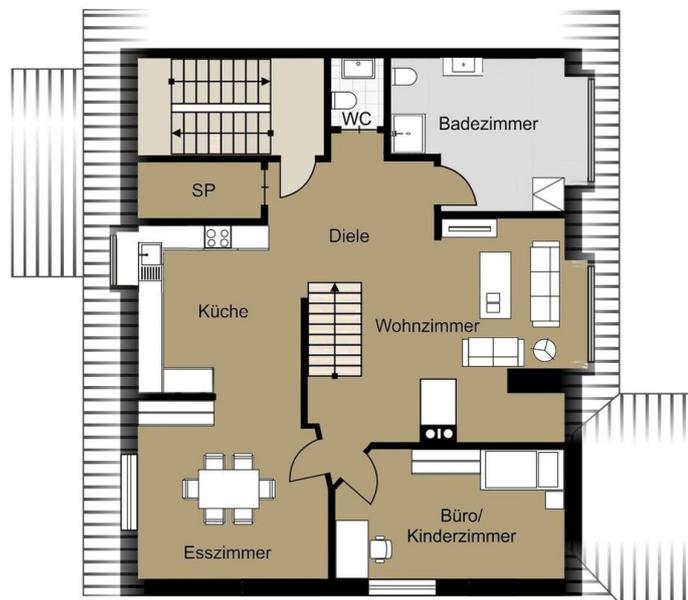
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss ELW/Keller

# Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Grundriss DG