

Exposé

Zweifamilienhaus in Mönchsroth

Familienfreundliches, provisionsfreies Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Mönchsroth



Objekt-Nr. OM-313748

Zweifamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Adrijana Gajic

Ziegelstraße 6
91614 Mönchsroth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	238,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	386,50 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Zweifamilienhaus mit idyllischem Garten in Mönchsroth. Das Haus wird provisionsfrei vermittelt.

Das im Jahr 1971 erbaute Haus bietet zwei großzügige Wohneinheiten. Die Dachgeschosswohnung wurde zwischen 2022 und 2024 aufwendig kernsaniert und mit modernen, dreifach verglasten Fenstern ausgestattet, die 2022 installiert wurden. Das Dach erhielt seit 2022 nicht nur eine erstklassige Isolierung, sondern auch stilvolle Gauben, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Südterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Zudem steht ein Dachboden zur Verfügung. Seit Juli 2024 ist diese Wohnung für eine jährliche Kaltmiete von 12.000 € vermietet. Der Mietvertrag ist zu übernehmen.

Die untere Wohnung besticht durch ihren klassischen Charme und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Während sie sich insgesamt in einem älteren Zustand präsentiert, wurde der Wintergarten kürzlich modernisiert und mit hochwertigen, dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Die großzügigen Räume dieser Wohneinheit lassen sich flexibel gestalten und bei Bedarf weiter unterteilen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Sie umfasst vier Zimmer, einen gemütlichen Wintergarten, ein Badezimmer und eine Küche. Ein direkter Zugang zum Keller rundet das Angebot ab. Der Keller selbst bietet neben dem Heizraum vier zusätzliche Räume, darunter eine Waschküche, sowie ein weiteres Badezimmer.

Ausstattung

Entwicklungspotenzial:

Die Immobilie bietet Raum für weitere Entwicklungen. So wäre es denkbar aus der größeren/unteren Wohnung zwei getrennte Wohnungen zu errichten. Auch ein Kellerausbau ist denkbar.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse

Lage

Das Haus befindet sich am ruhigen Ortsrand in einem gepflegten Wohngebiet. Das Ortszentrum ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar und bietet unter anderem einen Bäcker für den täglichen Bedarf.

Mönchsroth selbst verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, ein beliebtes Freibad sowie drei Restaurants, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Zudem gibt es eine Allgemeinmedizinische Praxis von Dr. Regner und Dr. Hampel. Die historische Altstadt von Dinkelsbühl ist nur 6 Autominuten entfernt, und der nächste Supermarkt liegt lediglich 4 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht aus Richtung Süden

Exposé - Galerie



Lageplan



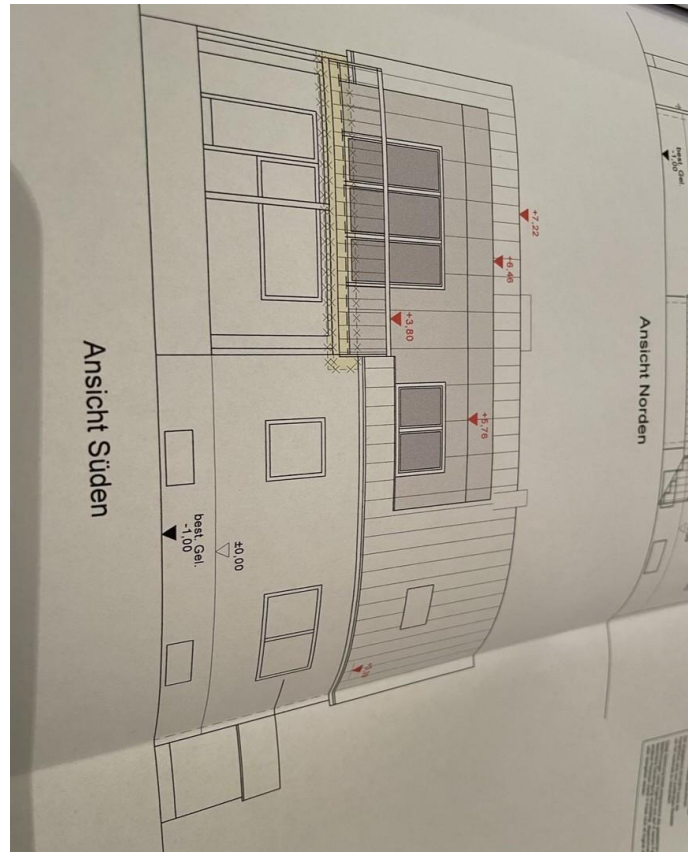
Exposé - Galerie



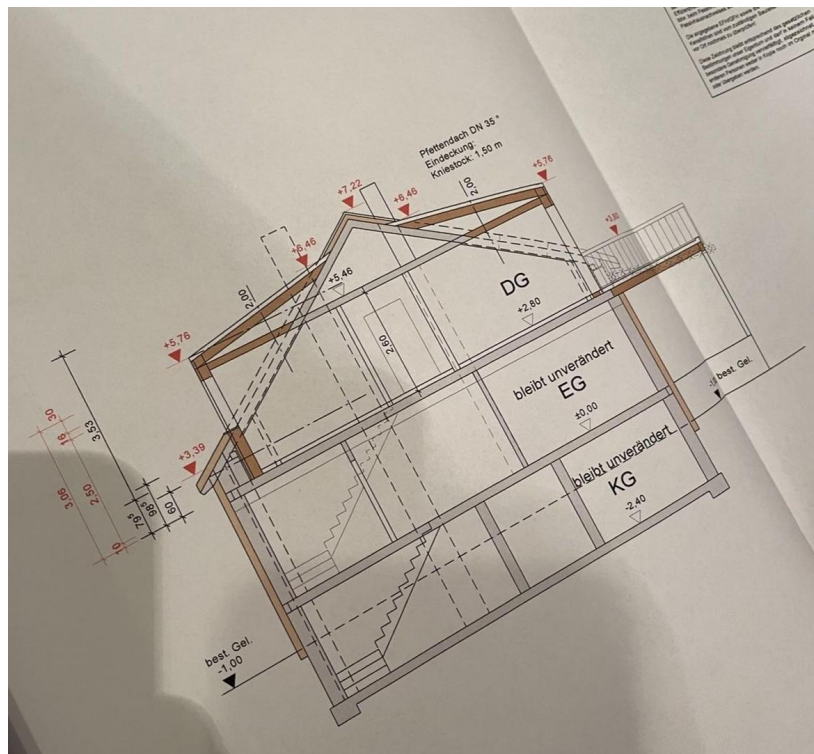
Ansicht Osten



Exposé - Galerie



Bauplan Südseite



Bauplan

Exposé - Galerie



Wohnzimmer der vermieteten Whg

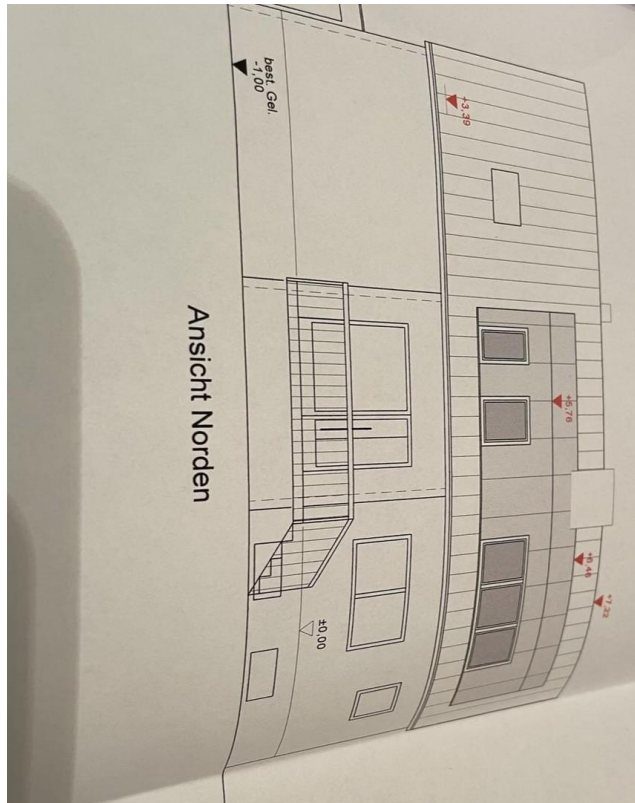


Küche der vermieteten Whg

Exposé - Galerie

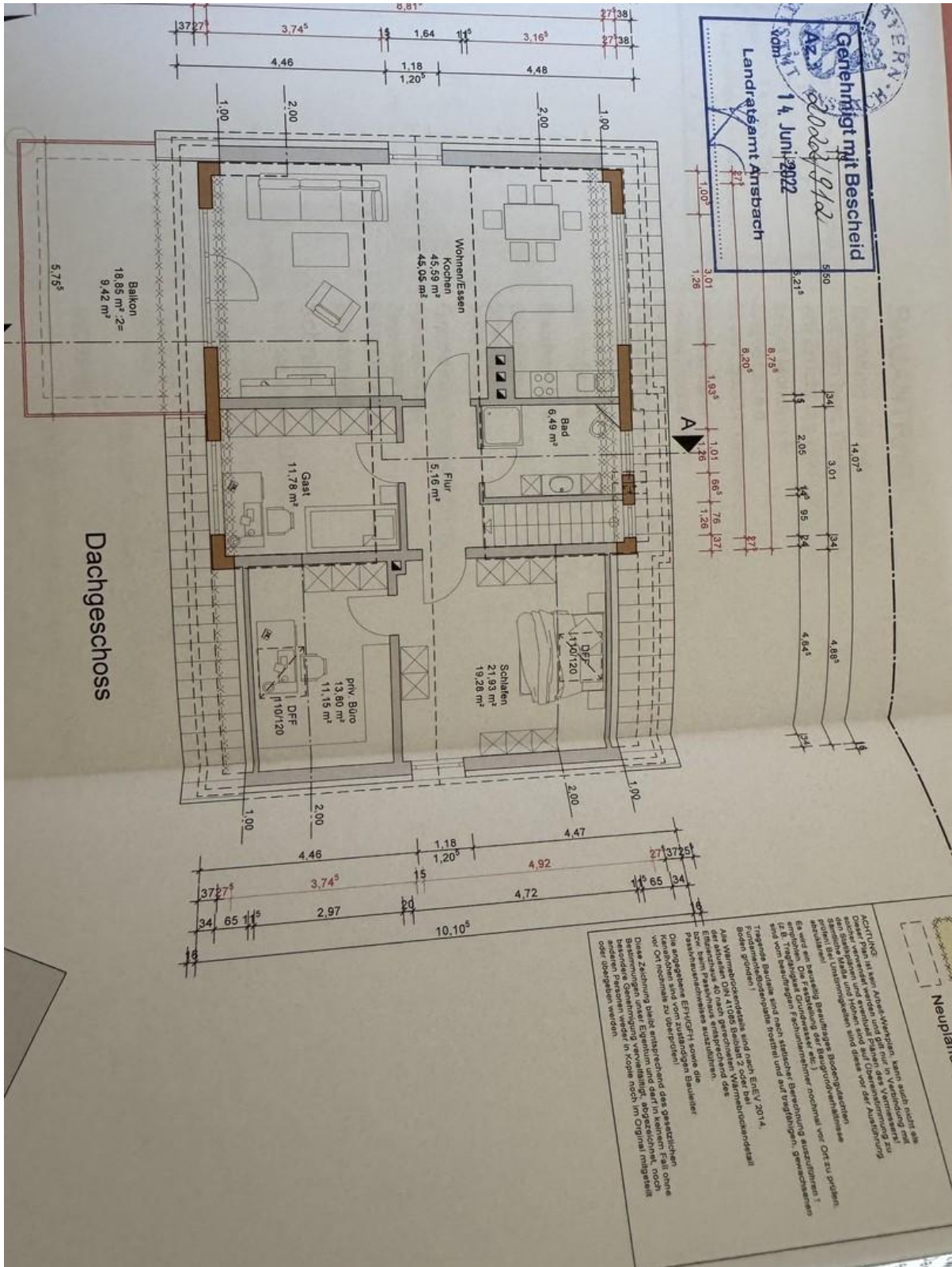


Obstbäume im Garten



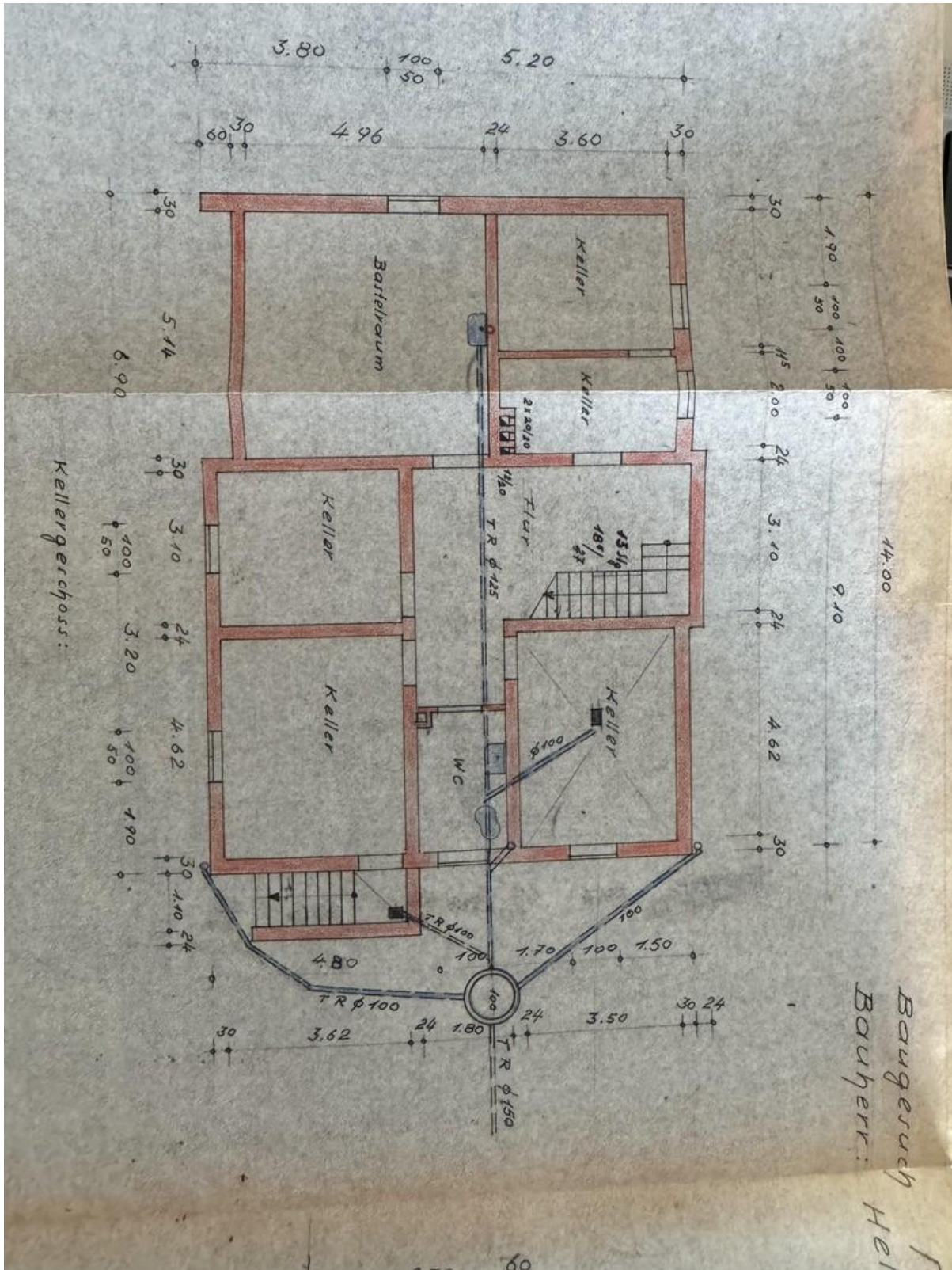
Ansicht Norden

Exposé - Grundrisse



Grundriss der renovierten Whg.

Exposé - Grundrisse



Keller