

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hammelburg

**Seltene Gelegenheit - Haus mit Nebengebäuden in HAB  
Stadt auf 1219 qm**



Objekt-Nr. **OM-314714**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **360.000 €**

97762 Hammelburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.266,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen liegt in Hammelburg Stadt und umfasst auf gut 1.200 qm ein Wohnhaus und verschiedene Nebengebäude, die eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten zulassen.

Eine geräumige Scheune mit Teilunterkellerung und hohen Decken bietet jede Menge Platz, um beispielsweise einen Wohnwagen oder eine Holzwerkstatt unterzubringen. Für Öldtimer-Besitzer ist hier eine schöne Möglichkeit, Werkstatt und Garage zu vereinen. Komplettiert wird das Anwesen mit einem kleinen Nebengebäude mit der ursprünglichen Schleppergarage und Holzlege sowie einer Garage mit kleiner Werkstatt. Ein Teil der Scheune und der Gartenfläche wurde bislang für die Kleintierzucht verwendet, es sind noch Volieren und ein kleiner Ententeich vorhanden. Der Gartenbereich kann als grünes Gartenzimmer genauso wie für die Selbstversorgung oder Kleintierhaltung verwendet werden. Im Hof gibt es eine Zisterne für die Gartenbewässerung.

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1950 umfasst je eine Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss, die separat oder auch gemeinsam genutzt werden können. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnküche mit Sitzecke, ein Wohnzimmer mit Kachelofen sowie ein Schlafzimmer und ein kleines Nebenzimmer. Das Dachgeschoss ist als eigenständige Wohneinheit mit Küche/Bad/Schlafzimmer/Wohnzimmer eingerichtet. Der Dachboden selbst ist nicht ausgebaut und nicht isoliert.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert (Deckenhöhe ca. 3 m) und umfasst einen Naturkeller mit Lehmbohlen und einen gefliesten Bereich. Hier sind im vorderen Bereich die Heizung und Waschküche untergebracht, anschließend kommt eine Dusche und WC und im hinteren Bereich ist ein großer Lagerraum.

Das Haus verfügt über eine Gasheizung und hat im EG teilweise Fußbodenheizung. Eine zusätzliche WDVS-Dämmung wurde 1995 angebracht. Dieses Jahr wurde ein ISFP erstellt und eine weitere energetische Sanierung ist sinnvoll. Ein Energieausweis liegt vor und kann eingesehen werden.

Da die EG-Wohnung noch genutzt wird, können davon keine Fotos gezeigt werden.

Wir freuen uns über Ihre schriftliche Anfrage, gerne rufen wir Sie anschließend zurück.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	308,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Blick aus DG

# Exposé - Galerie



Haus v Straße

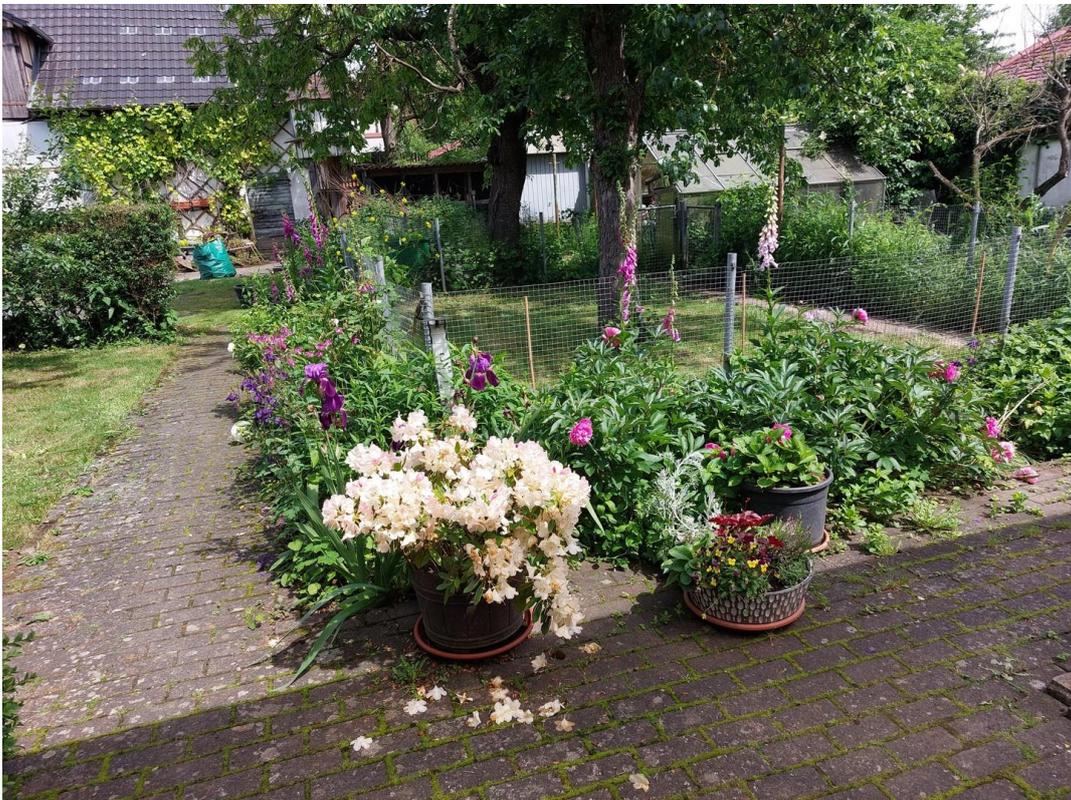


Hofeinfahrt

# Exposé - Galerie



Überdachter Eingangsbereich



Blick in Hof

# Exposé - Galerie



Blick auf Scheune



Blick auf Garage u Hühnerstall

# Exposé - Galerie



Küche DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Schlafen DG



Wohnzimmer DG