

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oberaurach

**Großes Haus, bereits aufgeteilt in 4 Einheiten mit
unverbaubarem Blick auf den Steigerwald**



Objekt-Nr. **OM-314765**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:
Paul Zuther

97514 Oberaurach
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Baujahr | 1990 | Energieträger | Gas |
| Grundstücksfläche | 1.860,00 m ² | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | keine Angaben |
| Zimmer | 15,00 | Badezimmer | 5 |
| Wohnfläche | 360,00 m ² | Stellplätze | 7 |
| Nutzfläche | 80,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Randlage von Oberaurach, Ortsteil Unterschleischach

Auf insgesamt drei Etagen verteilt, bietet das Objekt rund 180 m² Wohnfläche und weitere 180 m² Gewerbefläche, die ebenfalls als Wohnraum genutzt werden könnten (Bauantrag liegt vor). Die Gewerbefläche befindet sich im Rohbauzustand und ist bereits teilweise mit Sanitär- und Elektroanschlüssen ausgestattet. Zudem verfügt das Haus über eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 80 m². Das gesamte Grundstück erstreckt sich über 1.860 m² und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Laut Bauamt ggf. Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Haus möglich.

Besonderheiten des Objekts:

Baujahr 1990: Solide Massivbauweise mit einer 36,5 cm starken Ziegelmauer und verputzter Fassade.

Außenmaße: ca. 20,12 m x 10,36 m.

Wohnfläche von ca. 180 m²:

Untergeschoss (ca. 98 m²): Wohn- und Essbereich, Küche, Gäste-WC, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer mit Dusche und WC, Vorraum und eine große Terrasse mit blickgeschütztem Sitzbereich.

Dachgeschoss (ca. 82 m²): Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Flur und ein Balkon mit wunderschöner Aussicht.

Gewerbefläche von ca. 180 m² im Erdgeschoss: Ehemals als Arztpraxis und Bankfiliale genutzt, kann diese Fläche nach einer Umnutzung als zusätzliche Wohnfläche dienen. Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor.

Nutzfläche (ca. 80 m²): Davon sind 50 m² im Untergeschoss aktuell als Fitnessraum genutzt. Eine Umwidmung als Wohnraum ist ggf. möglich. Zusätzliche Lagerfläche ist ein Abstellraum im Souterrain sowie 2x Dachboden.

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat.

Innenansichten: Die Wände sind verputzt und gestrichen.

Treppenhaus: Natursteinbelag und ein zusätzlicher elektrischer Treppenlift zum 1. Obergeschoss.

Außenbereich: Ein sonniges, großzügiges Gartengrundstück auf 1.860 m², angrenzend an eine geschützte Flora- und Fauna-Fläche, bietet Ihnen einen herrlichen Ausblick.

Stellplätze: 6 Parkplätze direkt vor dem Haus sowie ein weiterer Stellplatz im Hof (mit Wallbox).

Zusätzliche Annehmlichkeiten: Sauna im Gartenbereich, die zu Entspannung und Erholung einlädt. Starkstromanschluss für Whirlpool auf der Terrasse vorhanden.

Fenster und Heizung:

Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und teilweise Kunststoffrollläden.

Gasbrennwertzentralheizung (Marke Junkers, Baujahr 2017) mit zentraler Warmwasserbereitung. Der Flüssiggastank ist unauffällig unterirdisch im Gartenbereich verbaut.

Das vielseitig nutzbare Haus eignet sich ideal für eine Großfamilie, als Mehrgenerationenhaus, als Kapitalanlage oder für Freiberufler und Gewerbetreibende, die Räume für Büros, Praxen oder andere Dienstleistungen benötigen.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Unterschleichach, ein Dorf im idyllischen Naturpark Steigerwald, lädt Sie mit seinem ländlichen Charme ein. Hier erwartet Sie schöne Natur vor der Haustür: Wiesen und Wälder statt städtischer Hektik. Die Gemeinde Oberaurach, zu der Unterschleichach gehört, besteht aus insgesamt zehn Ortsteilen und gilt als beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Urlauber im nördlichen Steigerwald.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist ideal.

In nur fünf Minuten erreichen Sie zwei Anschlussstellen der Autobahn A70 (Knetzgau und Eltmann), wodurch Bamberg und Schweinfurt in etwa 15-20 Minuten zu erreichen sind.

Der Ort bietet eine gute Infrastruktur.

Direkt im Ort finden Sie eine Postfiliale, ein Bäcker mit "Tante Emma Laden".

Ein Kindergarten sowie ein Allgemeinmediziner befinden sich im benachbarten Oberschleichach, nur etwa einen Kilometer entfernt. Die Grundschule ist in Trossenfurt (4 km), und die weiterführenden Schulen wie Haupt- und Realschule finden sich im nahen Eltmann (6 km). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die Kreisstadt Haßfurt.

Innerhalb der Gemeinde gibt es alles, was Sie für den Alltag benötigen – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis hin zu Apotheken. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einem breiten Freizeit- und Sportangebot. Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter www.oberaurach.de.

Lagebeschreibung:

Das Haus selbst befindet sich in einer sonnigen, unverbaubaren Randlage von Unterschleichach. Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Bäckerei, Metzgerei und Lebensmittelgeschäft sind bequem zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule

Exposé - Galerie



Frontansicht 2



Seitenansicht mit Wallbox

Exposé - Galerie



Sicht aus Hof auf Garten



Rückansicht des Hauses Garten

Exposé - Galerie



Garten



Sauna

Exposé - Galerie



Treppenlift



Flur 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



Dachboden



Balkon 1. OG.Aufgang Dachboden

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 1. OG



Zimmer 1. OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur Souterrain



Küche Souterrain

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Souterrain



Bad Souterrain

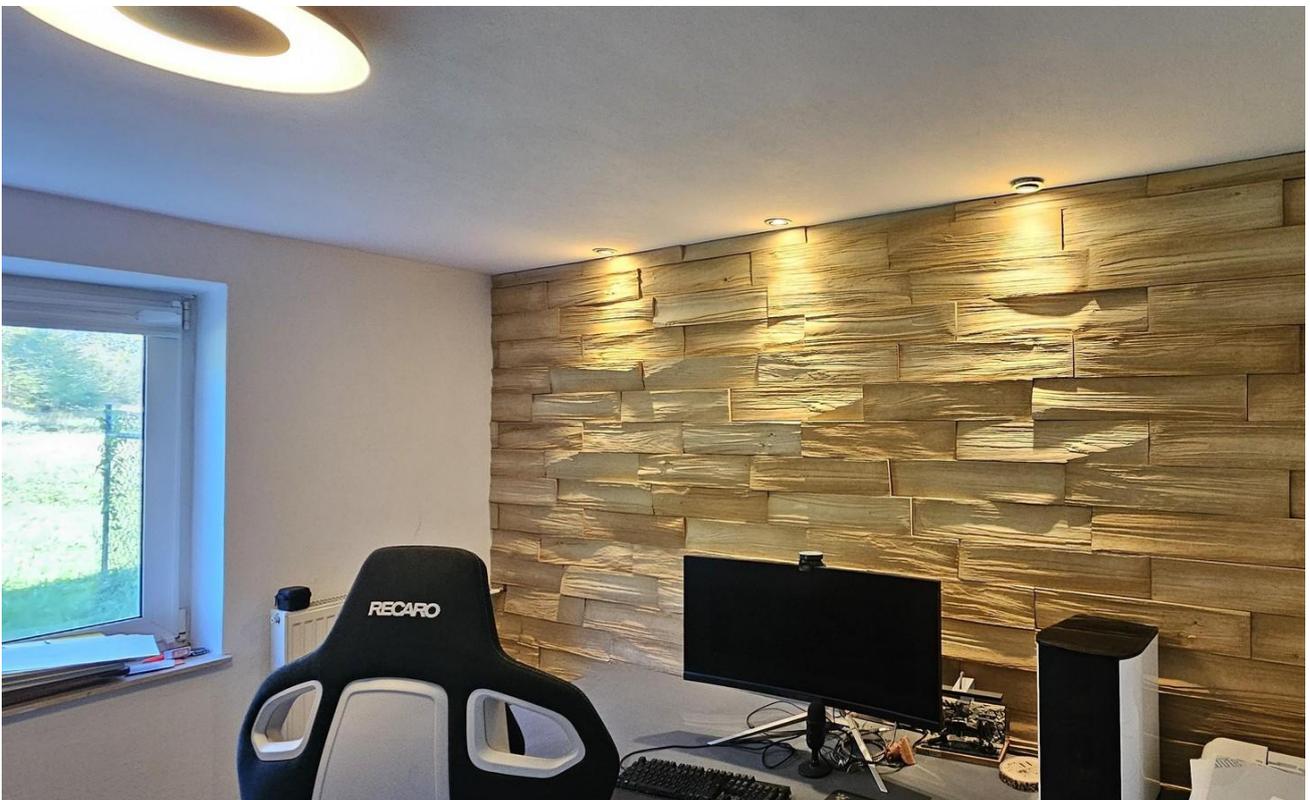


Bad Souterrain

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Souterrain



Büro Souterrain

Exposé - Galerie

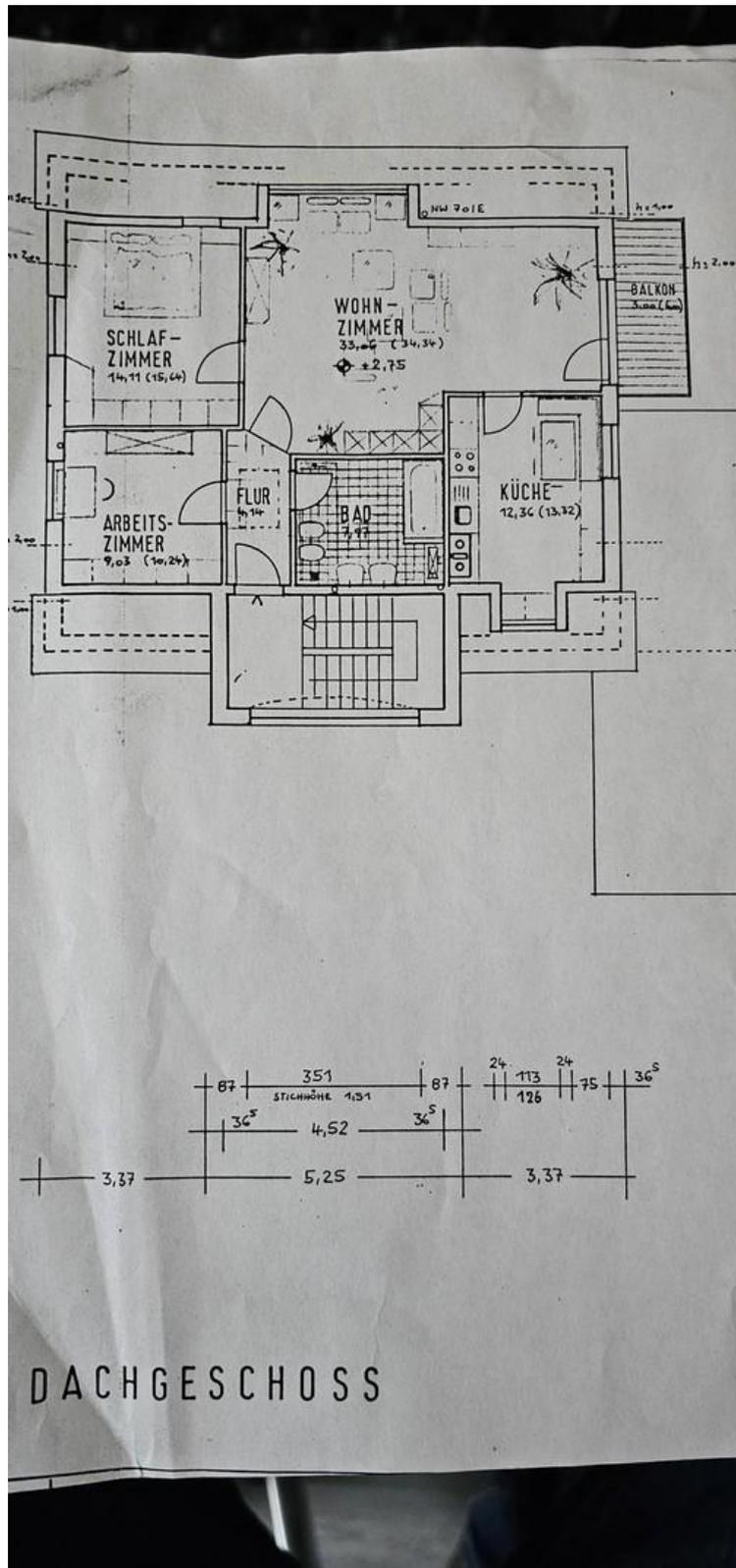


aktuell Sportraum 1



aktuell Sportraum 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

