

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gochsheim

**Einfamilienhaus statt Eigentumswohnung - Haus mitten in Gochsheim provisionsfrei zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-315182

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **279.000 €**

Hindenburgstraße 14  
97469 Gochsheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem neuen zu Hause für Ihre Familie?

Diese familienfreundliche Wohnhaus bietet mit einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und zwei Tageslichtbädern ideale Bedingungen für Familien. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss das Wohnzimmer, die große Küche mit Einbauküche und ein Abstellraum. Der ausgebauter Dachboden bietet weiteren Platz für Büro oder Hobby. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab.

Dieses charmante Haus bietet Ihnen eine pflegeleichte Wohnsituation, die ideal für Menschen ist, die einen aktiven Lebensstil bevorzugen. Statt eines Gartens können Sie die ruhige Sackgasse oder die ländliche Gegend nutzen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. So haben Sie die Möglichkeit, die Natur zu genießen, ohne sich um die Gartenpflege kümmern zu müssen. Perfekt für alle, die Wert auf Zeitersparnis und Bequemlichkeit legen!

Das Haus wurde fortlaufend saniert und instandgehalten. Die Elektroinstallation entspricht dem heutigen Standard. Heizungsanlage, Wasser- und Abwasserleitungen wurden ebenfalls schon einmal saniert.

## Ausstattung

Highlights

Allgemein

- ✓ Helle und freundliche Räume
  - ✓ Moderner Böden in Flur, Schlaf- und Wohnräumen
- sowie Küche

- ✓ Zwei Badezimmer gefliest
- ✓ Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster
- ✓ Tageslichtbäder
- ✓ Teilausgebauter Dachboden

Elektrik

- ✓ Zeitgemäße Elektroinstallation

Heizung

- ✓ Ölzentralheizung

Sanitär

- ✓ Moderne Armaturen und Fliesen
- ✓ Moderne Tageslichtbäder mit folgender Ausstattung:
  - ✓ Badewanne
  - ✓ Dusche
  - ✓ Waschbecken
  - ✓ WC

Modernisierungsmaßnahmen

- ✓ Iso-Kunststoff Fenster (2012/14)
- ✓ Wasserleitungen erneuert (2007)
- ✓ Bäder saniert (2010)
- ✓ Dach erneuert (2014)
- ✓ Malerarbeiten Wohnung (2024)
- ✓ Malerarbeiten Treppenhaus (2024)
- ✓ Fassade mit Wärmedämmung

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Gochsheim besticht durch seine idyllische Lage und die hohe Lebensqualität, die es seinen Bewohnern bietet

Die Gemeinde profitiert von einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Die Nähe zu größeren Städten ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge des Stadtlebens zu genießen, während sie gleichzeitig in einer ruhigen und sicheren Umgebung leben.

Die lokale Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen, die den Bedürfnissen der Einwohner gerecht werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 2

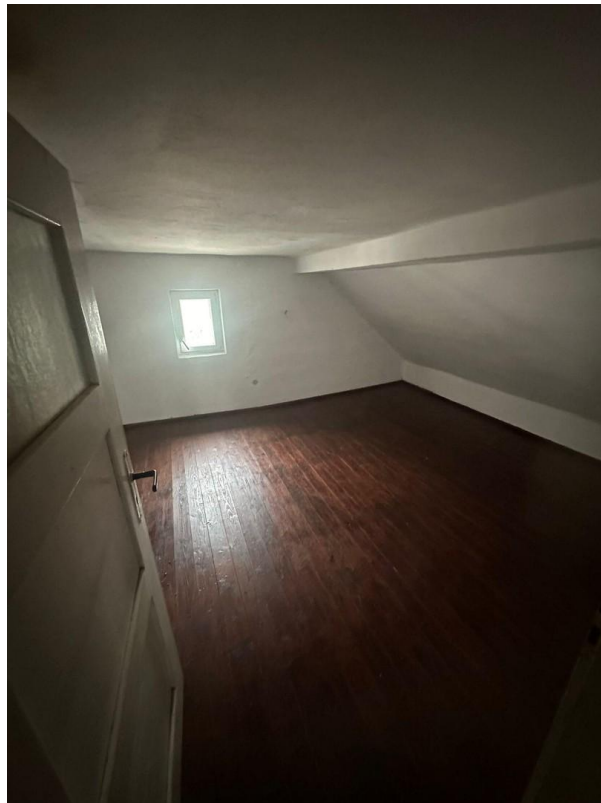


Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dachboden



# Exposé - Galerie

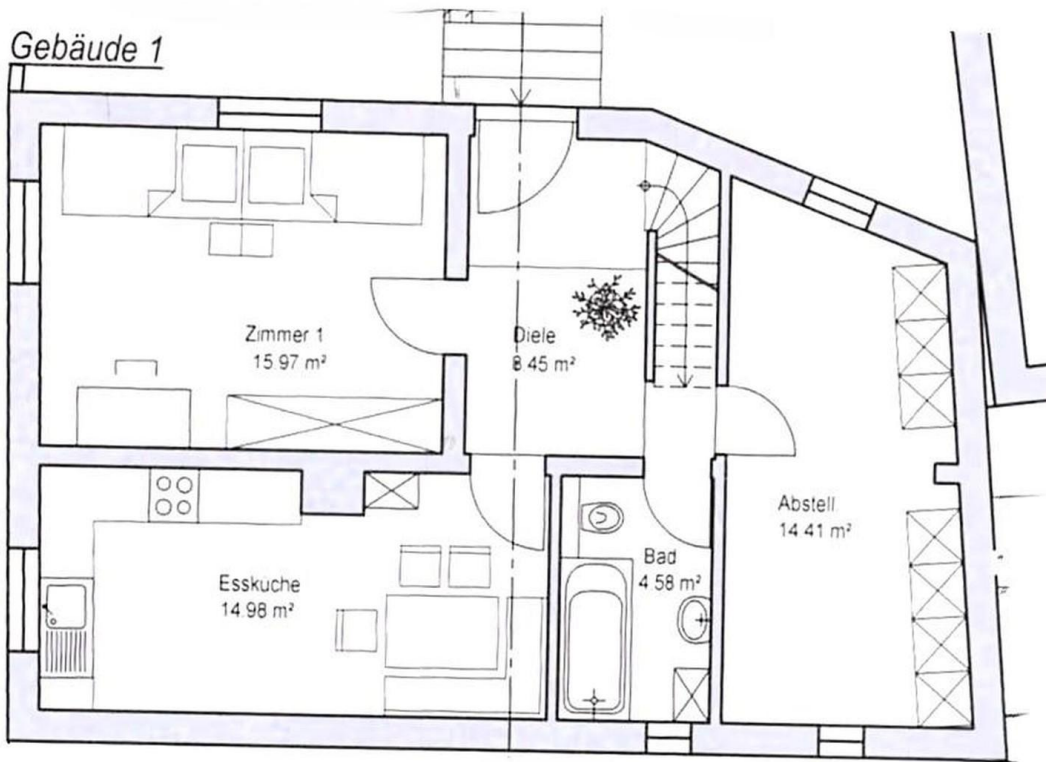


Balkon

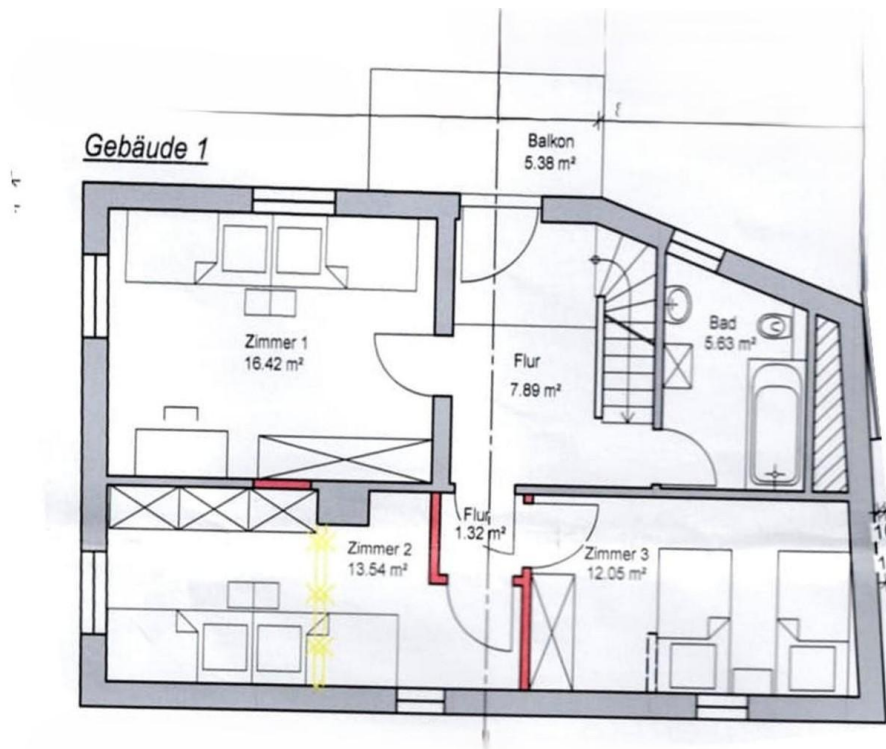


Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss