

Exposé

Einfamilienhaus in Eibelstadt Wohlfühlhaus mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-315458

Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

97246 Eibelstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	418,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	201,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine "besondere Immobilie"?

Wenn Sie eine gemütliche und gesunde Wohnatmosphäre lieben, stadtnah und trotzdem mitten in der fränkischen Natur gelegen, dann sollten Sie sich dieses Haus ansehen!

In wunderschöner Südhanglage, unterhalb der Eibelstadter Weinberge steht dieses massive Holzhaus in bester, ruhiger, wenig befahrener Wohnlage.

Das Haus, das sofort bezogen werden kann ist ein hochwertiges und gepflegtes Massivholzhaus mit einer Einliegerwohnung.

Beim Bau wurde viel Wert auf eine ökologische Ausführung und natürliche Materialien gelegt. Auch energetisch wurde das Haus mit natürlichen Dämmmaterialien hervorragend ausgestattet. (siehe auch Energieausweis)

Dadurch lebt man in einem außergewöhnlichen Wohnklima. Es ist warm im Winter und durch die natürliche Isolation kühl im Sommer.

Da unsere Sommer immer höhere Temperaturen entwickeln sorgt eine Klimaanlage für durchatmen auf zwei Wohnebenen.

Im Winter sorgt der Kachelofen mit Holzeinsatz für eine gemütliche Wärme im ganzen Haus. Die Fußbodenheizung hält in allen Wohnbereichen sparsam eine gute Temperatur.

Wenn Sie das Erdgeschoss betreten befinden Sie sich in einem großzügigen Flur mit einer Gästetoilette.

Durch die helle Landhausküche an der Speisekammer vorbei oder dem großzügigen Treppenhaus gelangen Sie in den geräumigen lichtdurchfluteten Wohn/Essbereich. Ein Raum im EG bietet sich zur vielfältigen Nutzung an.

Über die große massive Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoß mit 2 Schlafzimmern bzw. Kinderzimmern, mit einem exklusiven Badezimmer und einem weiteren Wohnraum mit Galerie und Zugang zum großen überdachten Balkon mit herrlichen Ausblick. Hier liegt das Potential mit überschaubaren Umbaumaßnahmen 2 zusätzliche Räume zu gestalten.

Über eine weitere Treppe erreichen Sie das große Dachstudio mit der Möglichkeit für ein weitere vielfältige Nutzung.

Die Einliegerwohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Terrasse) ist komplett eingerichtet und kann sofort vermietet oder selbst genutzt werden.

Die Einliegerwohnung ist durch den separaten Eingang und Stellplatz leicht und lukrativ zu vermieten und bietet dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle.

Im Untergeschoss befindet sich der Saunabereich mit Regendusche, Schwallbrause und einem zusätzlichen Waschtisch mit Spiegelschrank.

Im Keller befindet sich die Gastherme und die Versorgungsanlagen des Hauses mit Entkalkungsanlage.

Ein zusätzlicher Raum bietet hier auch noch verschiedene Lagermöglichkeiten.

Eine Einzelgarage mit darüberliegenden Raum für Gartengeräte/Mobiliar und Fahrräder etc. fügt sich harmonisch an das Haus an. Ein Durchgang zum Garten und Keller ist hier möglich.

Der kleine Garten macht wenig Arbeit und bieten trotzdem verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die Sonnenterrasse erreichbar über die Terrassentüre vom Wohn/Esszimmer lädt zum Verweilen ein.

Ausstattung

Das Haus hat keinen Renovierungsstau und wurde von uns immer gut gepflegt.

2013 Böden in Schlafzimmern erneuert.

2014 Einliegerwohnung renoviert und neu eingerichtet

2015 Einbau der hochwertigen Landhausküche (Marke Schüller Ansbach)

2015 neue Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher

2017 neuer Holzofeneinsatz mit hohem Wirkungsgrad (Brunner)

2018 Außenfassade neu gestrichen

2019 Einbau einer Photovoltaikanlage mit 8 kWp Leistung und 5 KW Speicher der Fa. Sonnen.

2019 Innentüren im EG und OG erneuert und verbreitert.

2020 komplette Erneuerung des Masterbades mit Badewanne, Regendusche mit Seitenbrausen und Fußbodenheizung und Designheizkörper. Neues Dachliegefenster eingebaut.

2021 Erneuerung und Ergänzung des Bades im Saunabereich

2022 Einbau einer Wallbox für die Lademöglichkeit des E-Autos, auch über Photovoltaik

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

In wunderschöner Südhanglage, unterhalb der Eibelstadter Weinberge steht dieses massive Holzhaus in bester, ruhiger, wenig befahrener Wohnlage.

Eibelstadt liegt ca. 10 Kilometer von Würzburg entfernt. Es ist ein begehrtter und beliebter Vorort von Würzburg und das hat seine Gründe.

Die Infrastruktur ist bestens. Kindergarten/Kita und Grundschule sind in Laufnähe. Ärzte und Apotheke, verschiedene Lebensmittelmärkte und Geschäfte, sind ebenfalls zu Fuß zu erreichen.

Vielfältige Gastronomie -von der Heckenwirtschaft bis zum gehobenen Niveau- rundet das kulinarische Angebot ab.

Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind groß:

Unterschiedliche Vereine, Fahrradtrail, Wanderwege und die neugestaltete "Mainlande" laden Jung und Alt zu Aktivität, Baden und Chillen ein.

Ist für Sie eine gute Verkehrsanbindung wichtig?

In ein paar Minuten sind Sie über die B 13 auf der A3, A7 Richtung Nürnberg, Frankfurt, Kassel und Ulm unterwegs.

Sind Sie es gewohnt gut vernetzt zu sein?

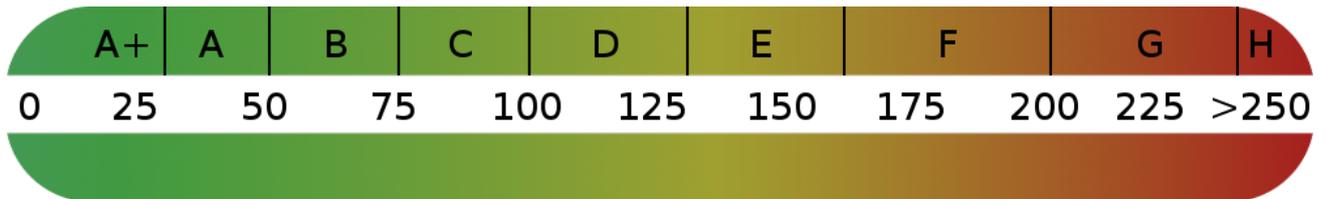
Ein schneller Internetanschluss ist bis zu 1000 Mbit möglich. Glasfaserausbau ist im Grundstück vorgesehen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,14 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick von oben

Exposé - Galerie



Blick von vorne



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Kachelofen

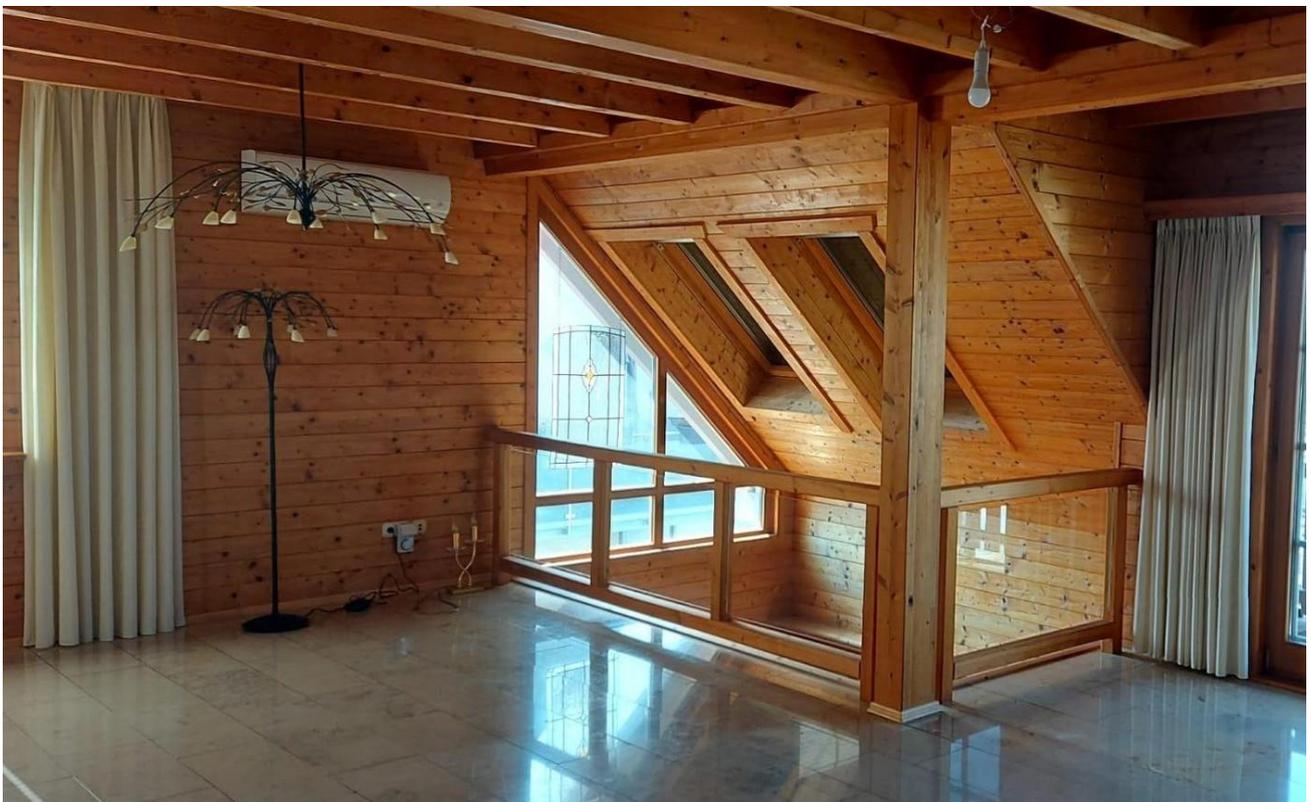


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Balkon



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad

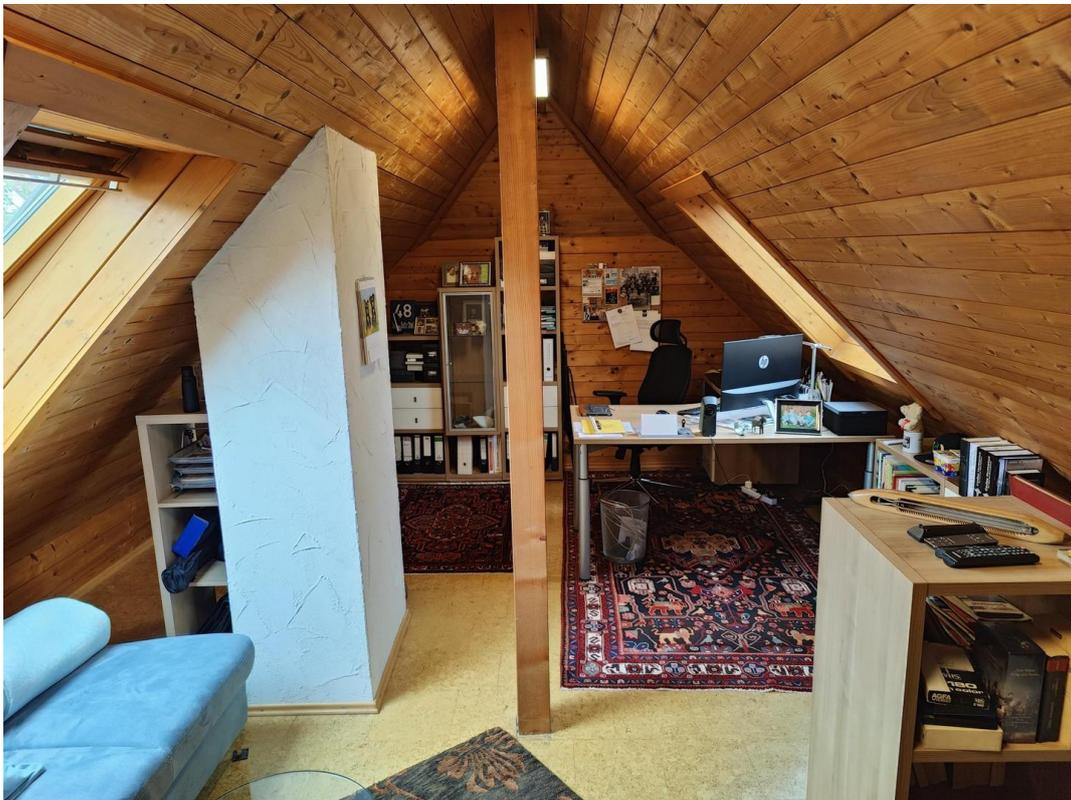


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Dach Studio

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Bad



Einliegerwohnung Flur

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnen/Essen



Einliegerwohnung Schlafen

Exposé - Galerie



Sauna



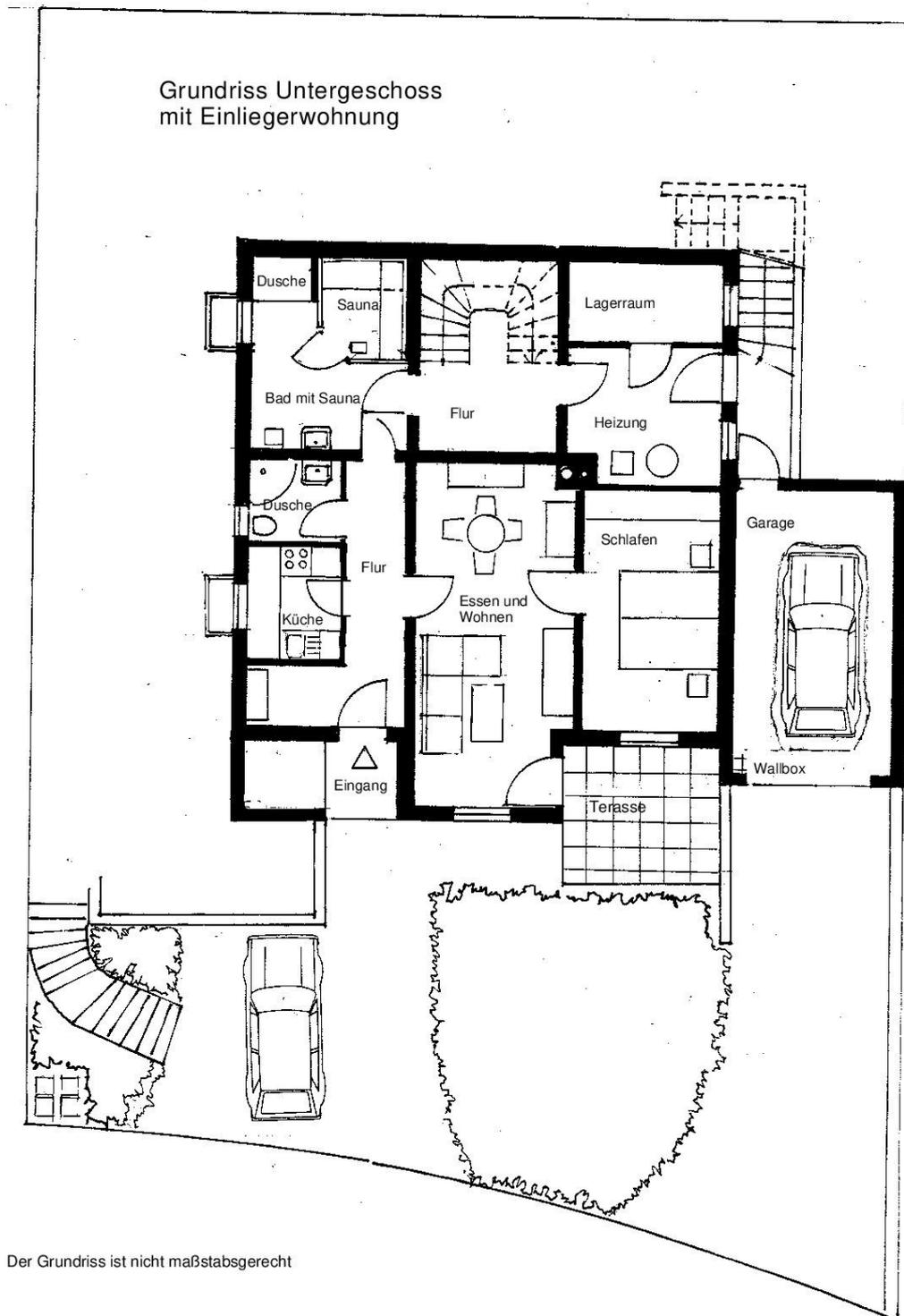
Weihnachtsstern Balkon

Exposé - Galerie

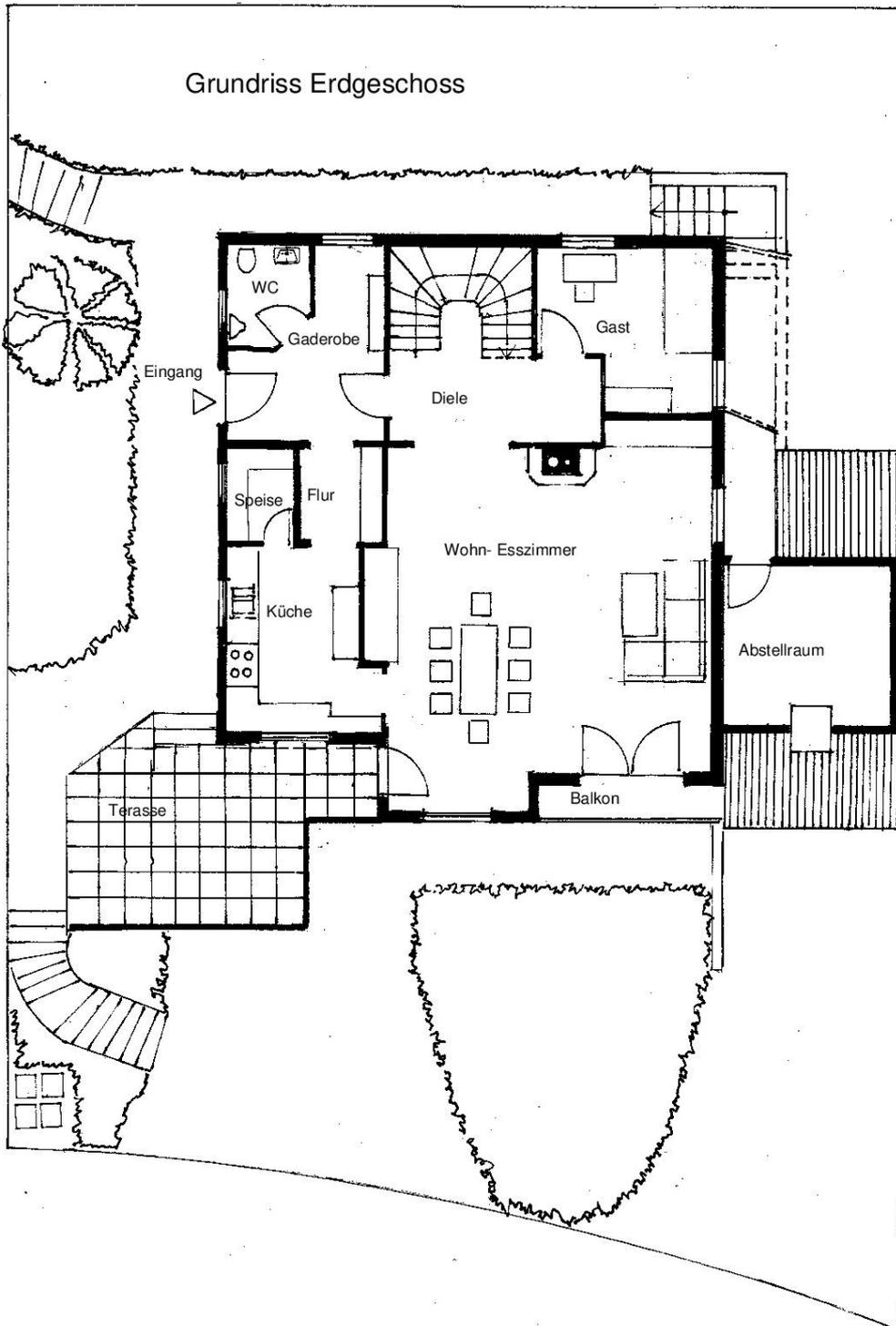


Weihnachtsbaum Galerie

Exposé - Grundrisse



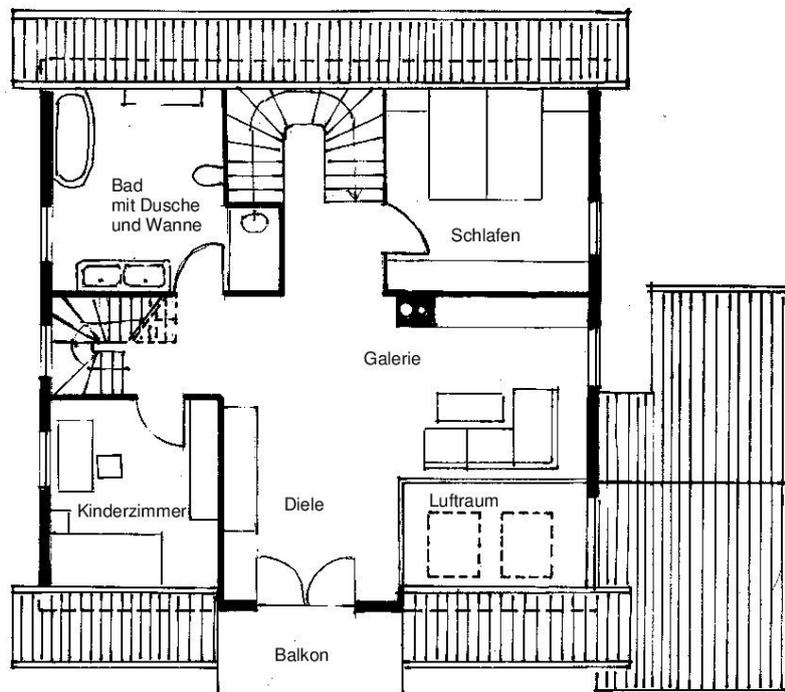
Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht

Exposé - Grundrisse

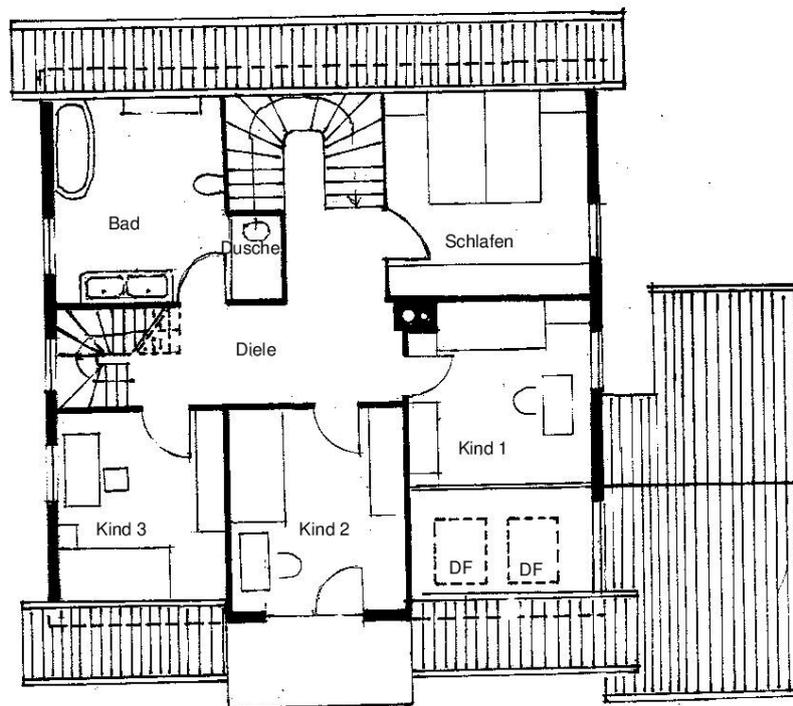
Grundriss Obergeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht

Exposé - Grundrisse

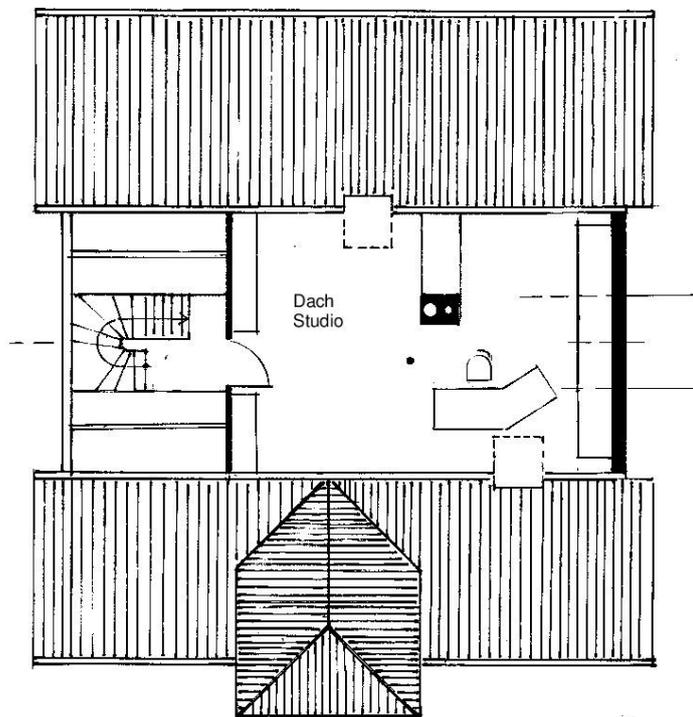
Grundriss Obergeschoss
Variante mit zusätzlichen 2 Kinderzimmern



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dach Studio



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht