

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Faulbach

### Gehobene Garten/Terrassen-Neubau-Wohnung in Faulbach am Main



Objekt-Nr. **OM-320340**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Maier

Hauptstr. 84  
97906 Faulbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,79 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	122,71 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug. Die Wohnung mit großer Terrasse zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab dem 24.10.2024 zum Verkauf. Zu dem Objekt zählen neben vier einladenden Zimmern nicht nur ein Badezimmer, sondern auch ein separates Gäste-WC. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Die Wohnung befindet sich in einem 2023 erbauten Haus und wird per Wärmepumpe beheizt. Besonders hervorzuheben ist, dass es nicht nur eine großzügige Terrasse mit ca. 11m<sup>2</sup> gibt, sondern auch einen eigenen Gartenanteil ( ca. 190m<sup>2</sup>) . Ihnen stehen außerdem ein Stellplatz für Ihr Auto(evtl. ein behindertengerechter) und ein Tageslicht-Kellerraum mit ca. 22m<sup>2</sup> zur Verfügung. Es ist in der Wohnung ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner mit Anschlüssen vorhanden. Im Keller befindet sich zusätzlich ein großer Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner mit Zähler pro Platz . Der Keller ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Alle Räume in der Wohnung haben Fußbodenheizung mit separater Regelung. Smart-Home und elektrische Rollläden, Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separate Dusche.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in Miltenberg (Kreis) Faulbach. In der Nähe liegen die Orte Wertheim und Freudenberg. Die Bahnlinie RE 87 verkehrt in Reichweite und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. Fußläufig von der Immobilie entfernt erreichen Sie ein Restaurant und einen Supermarkt. Auch zwei Fitnessstudios und eine Postannahmestelle gibt es in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie zudem ein Einkaufszentrum und einen Kindergarten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportangebote erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



