

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldbüttelbrunn

**\*\*Exklusives EFH in Waldbüttelbrunn - 365 m<sup>2</sup> mit Innenpool großzügiger Einliegerwohnung und Garten\*\***



Objekt-Nr. OM-322112

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Walter

97297 Waldbüttelbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	562,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*PROVISIONSFREI\*\***

**\*\*Komplett saniert und renoviert\*\***

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in der beliebten Gemeinde Waldbüttelbrunn, das keine Wünsche offen lässt. Auf einer Grundstücksfläche von 562 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein modernes, luxuriöses Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 365 m<sup>2</sup> und knapp 100 m<sup>2</sup> Terrasse.

Das Anwesen besticht durch seine Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Raumaufteilung.

Die Immobilie verbindet Komfort mit einem außergewöhnlichem Wohlgefühl sowie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine Großfamilie als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder zum Teil als Gewerbeeinheit.

**\*\*Details zur Immobilie:\*\***

- **\*\*Wohnfläche:\*\*** ca. 365 m<sup>2</sup>
- **\*\*Grundstück:\*\*** ca. 562m<sup>2</sup>
- **\*\*Zimmer:\*\*** 11 Zimmer, 3 Küchen, 4 Bäder
- **\*\*Preis:\*\*** 949.000 €

## Ausstattung

**\*\*Highlights der Ausstattung:\*\***

- **\*\*Indoor-Pool:\*\*** Entspannen Sie im hauseigenen Innenpool und genießen Sie das exklusive Wellnessgefühl in Ihrem eigenen Zuhause.
- **\*\*Whirlpool:\*\*** Ein zusätzlicher Whirlpool im Außenbereich lädt Sie zum Entspannen ein und sorgt für Momente der Ruhe und Erholung.
- **\*\*Terrassen:\*\*** Großzügige Terrassenflächen auf drei Ebenen bieten Platz für gesellige Runden oder private Rückzugsorte im Freien.

Die Gartenseite ist für Nachbarn nicht einsehbar, dadurch genießen Sie 100% Privatsphäre.

- **\*\*Loggia:\*\*** Die fast 30 m<sup>2</sup> große Loggia mit Weitblick lädt Sie an warmen Morgenstunden zum Frühstück und Sonnenuntergängen am Abend ein.
- **\*\*Garten:\*\*** Der liebevoll angelegte Garten bietet Raum für Freizeit und Erholung. Er wurde auf Grund von Vermietung getrennt, die Einliegerwohnung hat also ihren eigenen Garten (siehe Bilder). Der Zaun lässt sich rückstandslos zurück bauen.
- **\*\*Beheizte Garage:\*\*** Die großzügige Garage und drei Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.
- **\*\*Offener Kamin:\*\*** Für romantische Abende und gesellige Zusammenkünfte.
- **\*\*Vielseitigkeit:\*\*** Geräumige Einliegerwohnung, ideal für Gäste oder zur zusätzlichen Vermietung.
- **\*\*Hochwertige Ausstattung:\*\*** Fußbodenheizung, große Fenster, moderne Bäder, hohe Decken, großzügige Raumaufteilung, moderne Küche mit Kochinsel sowie eine Pelletheizung mit Sack-Silo und Pufferspeicher.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage in Waldbüttelbrunn, ideal für Familien, die sowohl die Nähe zur Natur als auch die gute Anbindung an Autobahn und Stadt suchen.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

**\*\*Modernisierungen am Haus\*\***

- Pellet-Anlage Fröhling P4 mit Ansauganlage und Sack-Silo sowie großer Pufferspeicher aus 2015
- EG Kunststoff-Fenster 3-fach Verglasung UG 2-fach Verglasung aus 2015
- Dach 2020 erneuert inkl. Zwischensparrendämmung und Dampfbremsfolie
- Elektrik 2015 komplett erneuert
- Leitungen in Küchen und Bädern ebenfalls in 2015 erneuert
- Fassadendämmung 2018 angebracht
- Fassadenanstrich Vorder-, und Rückseite Ende 2024 erneuert
- Bodenbeläge, Trockenbauarbeiten sowie Malerarbeiten am gesamten Haus durchgeführt und ebenfalls Neuwertig

**\*\*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!\*\***

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in einem persönlichen Gespräch und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre überzeugen.

## Lage

- **\*\*Lage:\*\*** Waldbüttelbrunn ist ein malerischer Ort, der durch seine ansprechende und gleichzeitig praktische Lage sowie durch seine lebendige Gemeinschaft besticht.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt 6,7 km zur A3 7,5 km.

Im Landkreis Würzburg gelegen, verbindet Waldbüttelbrunn ländliche Idylle mit modernem Lebensstil.

Umgeben von einer herrlichen Natur, laden die angrenzenden Wälder zu entspannten Spaziergängen und Wanderungen ein, während der nahegelegene Main hervorragende Möglichkeiten zum Radfahren und für Wassersport bietet. Die attraktive Landschaft und die ruhige Umgebung machen Waldbüttelbrunn zu einem beliebten Ziel für Naturfreunde, Wanderlustige und Erholungssuchende.

Darüber hinaus bieten verschiedene Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten ein Seniorenheim und viele Freizeiteinrichtungen eine hervorragende Infrastruktur, die Waldbüttelbrunn besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnort macht.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie



Aussenansicht von Oben



Aussenansicht Rückseite



# Exposé - Galerie



Garten Einliegerwohnung



Terrasse- Schwimmbad/Whirlpool



# Exposé - Galerie



Loggia



# Exposé - Galerie



Loggia bei Sonnenuntergang



Loggia



# Exposé - Galerie



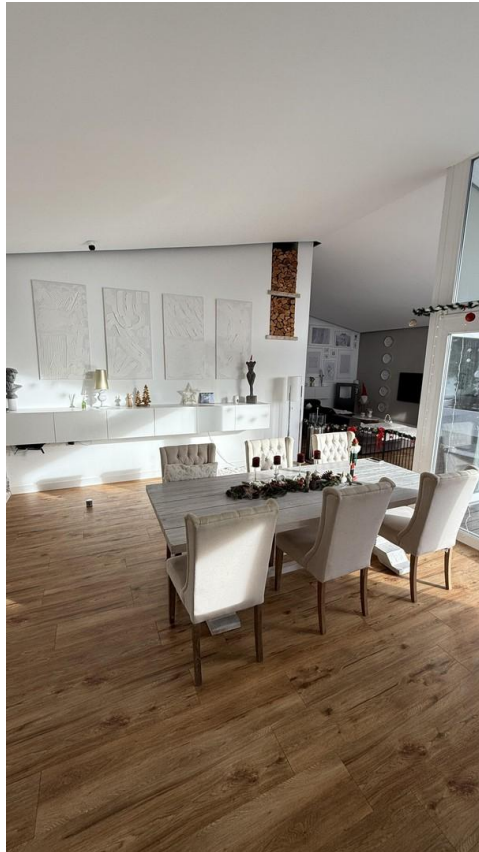
Küche EG



Esszimmer/Wohnzimmer/Loggia



# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



# Exposé - Galerie



1 Zimmer Apartment EG



Küche Apartment EG



# Exposé - Galerie



Bad Apartment EG



ELW UG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



ELW UG EssZi/WohZi/Küche



ELW UG Badezimmer



# Exposé - Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 218.00 m<sup>2</sup> • WOHNFLÄCHE: 172.97 m<sup>2</sup> • RÄUME: 12



# Exposé - Grundrisse

▼ Einliegerwohnung

GESAMTFLÄCHE: 271.73 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 216.98 m<sup>2</sup> · RÄUME: 15

