

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mönchsroth

### Großes Einfamilienhaus (Zweifamilienhaus) in Mönchsroth Massiv



Objekt-Nr. OM-323040

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **450.000 €**

91614 Mönchsroth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	724,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,23 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objekt: Attraktives, 1,5-stöckiges Einfamilienhaus/o. Zweifamilienhaus in Massivbauweise in einer verkehrsberuhigten Siedlung.

Aktuell Privatverkauf - d.h. es fallen keine Maklergebühren an!

Verfügbar ab: nach Absprache (Das EG ist sofort verfügbar)

Raumaufteilung:

- 8 Zimmer
- jeweils eine Wohnküche pro Stockwerk
- 2 Badezimmer
- 2 Gäste-WCs

Vielseitige Nutzung:

Die beiden Stockwerke können als separate Wohnungen genutzt werden - Anschlüsse sind bereits vorhanden und leicht umrüstbar. Bei einer Kaltvermietung von 8€/qm ergibt sich eine Kaltmiete von circa 20.500€/Jahr.

Einige Räume benötigen Schönheitsreparaturen. Das Bad im EG wurde vor einigen Jahren neu gestaltet.

Der Dachboden wurde nicht in die Nutzflächenberechnung einbezogen.

Baujahr: 2000 in Massivbauweise

Heizungssystem:

Gasheizung (Neu installiert in 2022) mit zusätzlicher Energieversorgung durch eine Solar-Thermie Anlage.

Extras:

- Garage mit Dachboden
- 2 Stellplätze auf dem Hof
- ein großer überdachter Unterstellplatz für Fahrräder etc
- Große Terasse mit Ost/Süd Ausrichtung

Kaufpreis: 450.000 Euro (inklusive Grundstück)

Ein Energieausweis liegt vor. Energieeffizienzklasse: D

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG



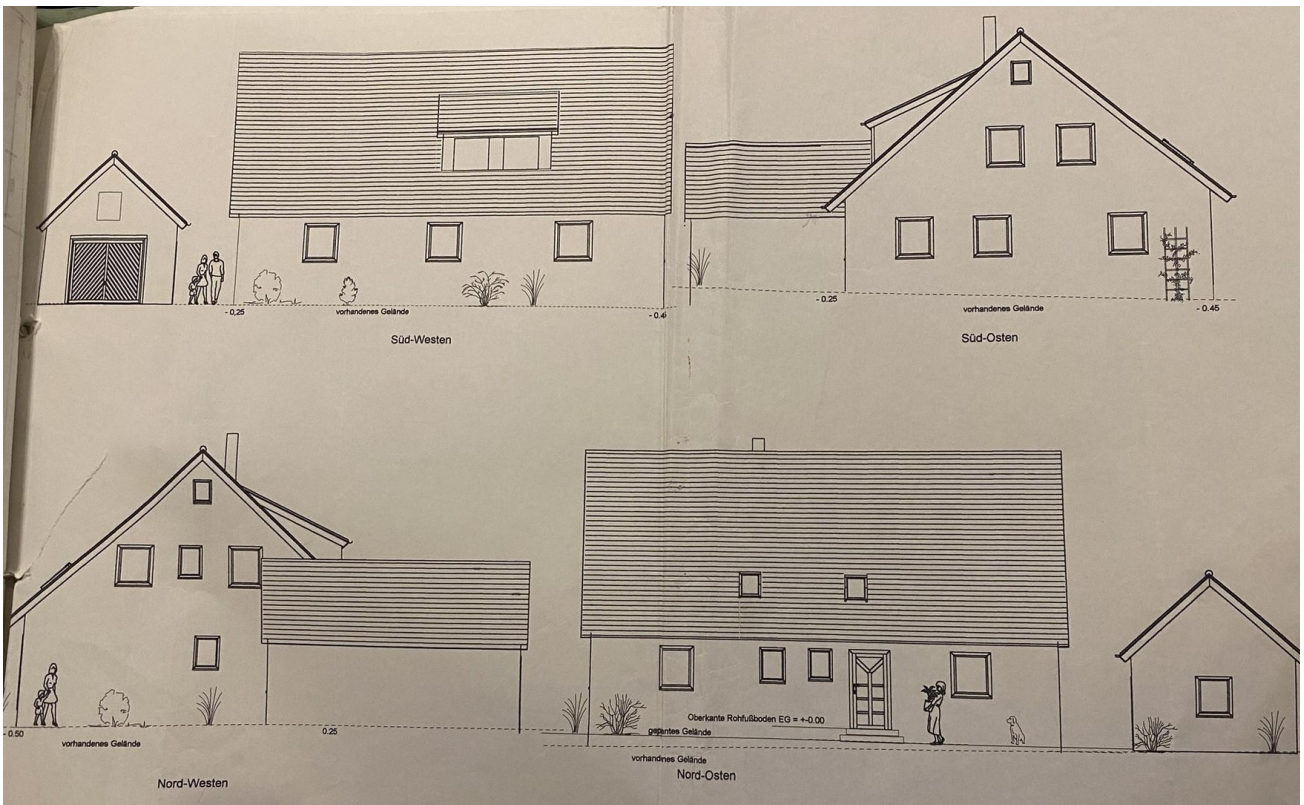




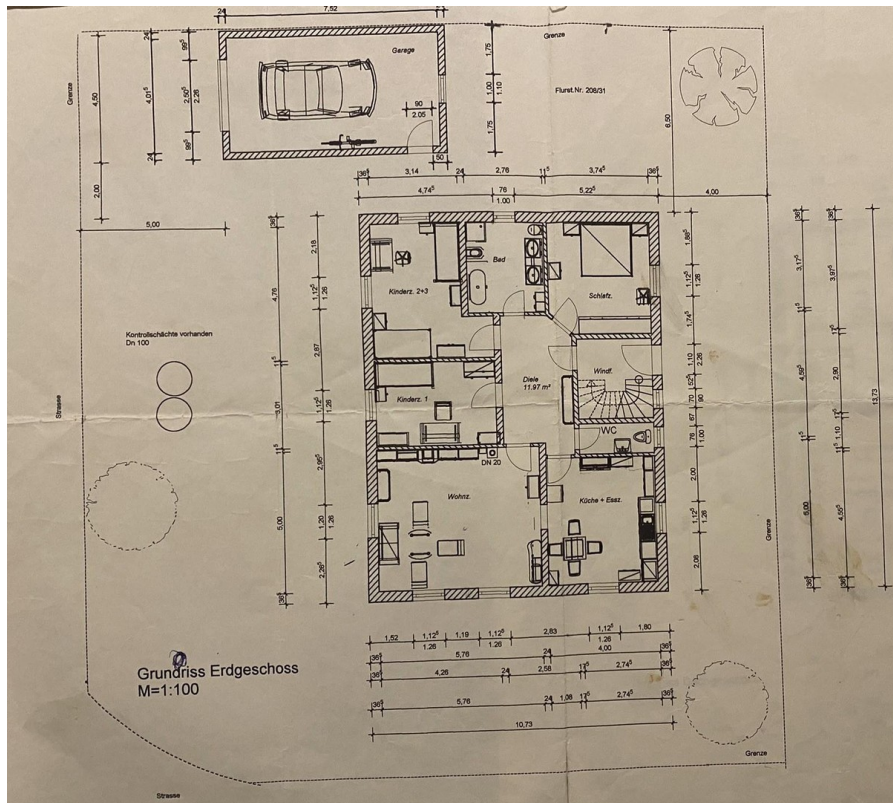




# Exposé - Grundrisse



Ansicht



Grundriss EG