

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ebenhausen/Oerlenbach frei stehendes 2 Familienhaus mit Nebengebäude



Objekt-Nr. **OM-324471**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **354.000 €**

97714 Ebenhausen/Oerlenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.683,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ebenhausen – in einem 1960 massiv erbauten 2-Familienhaus mit trockenem Keller, Anbau und Nebengebäude.

Diese Immobilie bietet nicht nur zwei renovierte und sofort bezugsfertige Wohnungen, sondern auch jede Menge Raum für kreative Köpfe und Handwerker.

Zusätzliche Benefits:

- (Öl-) Heizung muss nicht getauscht werden, da bereits Niedertemperaturkessel.
- hohe Lebensdauer des Heizkessels, da Gußkessel.
- neue Steuereinheit (Einbau 2022).
- Wärmepumpe.
- optional könnte eine vorhandene Holzheizung durch Schamotterneuerung reaktiviert werden (derzeit abgemeldet).
- Gasanschluß am Haus vorhanden.
- im gesamten Kellerbereich eingebaute Rückschlagklappen.

## Ausstattung

• Zwei Etagen, zwei Wohnungen: Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet zwei renovierte Wohnungen mit jeweils 70 m<sup>2</sup>.

Ein weiterer, großer Vorteil: Die Wohnungen sind über ein separates Treppenhaus erreichbar, somit könnte z.B. die Wohnung im 1.OG vermietet werden.

• Flexibler Anbau: Ein besonderes Highlight ist der Anbau, der Ihnen auf zusätzlichen 21 m<sup>2</sup> Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet - ob begehbare Kleiderschrank, weiteres Schlafzimmer oder ein luxuriöses Badezimmer, setzen Sie einfach Ihre eigenen Ideen um.

• Potential für Erweiterung: Die solide Betondecke des Anbaus bietet die Option z.B. für einen Wintergarten oder einer schönen Terrasse im 1. Stock.

• Nebengebäude mit Garage und Werkstatt: Das Nebengebäude bietet eine geräumige Garage und Platz für eine Werkstatt – ideal für kleine oder mittlere Handwerksbetriebe oder Hobbyschrauber/-handwerker.

• Unterstell- und Lagermöglichkeiten: Die Erweiterung des Nebengebäudes bietet zahlreiche Unterstell- und Lagermöglichkeiten.

• Grundstück: Das Anwesen erstreckt sich über ein ca. 1683 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit der Möglichkeit eines weiteren Hausbaus auf dem großen Grundstück.

Fazit:

Dieses vielseitige 2-Familienhaus in Ebenhausen bietet nicht nur ein solides Zuhause, sondern auch Raum für kreative Entfaltung und persönliche Gestaltung.

Die Kombination aus renovierten Wohnungen, flexiblen An- und Ausbaumöglichkeiten und großem Grundstück macht diese Immobilie zu einer einzigartigen Chance, eine perfekte Alternative zu nahezu unbezahlbarem Neubau und eine solide Wertanlage für die Zukunft. Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume inmitten einer idyllischen Umgebung.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Das schöne Ebenhausen liegt quasi genau in der Mitte zwischen Bad Kissingen und Schweinfurt in einer ruhigen aber nicht abgelegenen Wohngegend.

2 Gehminuten zum Bahnhof, 1 Gehminute zum Arzt; Schule und Kindergarten im Ort.

Einkaufsmöglichkeiten in 3 Autominuten erreichbar, etwa 10 Autominuten nach Schweinfurt, Bad Kissingen oder zu Autobahnanschlüssen in alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	400,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

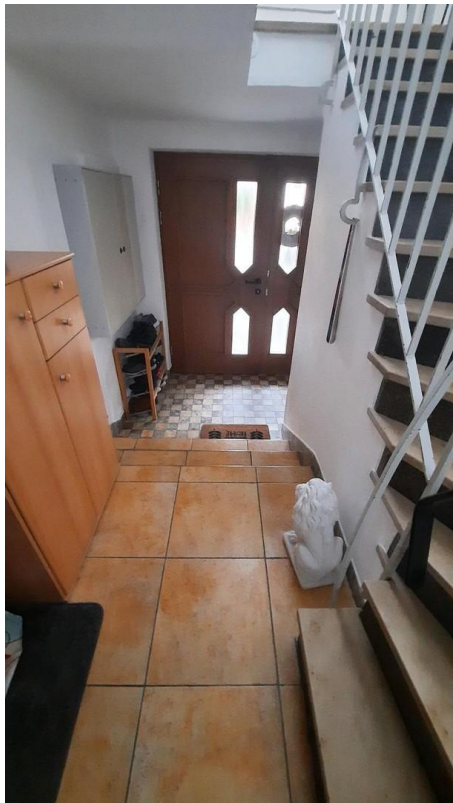
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



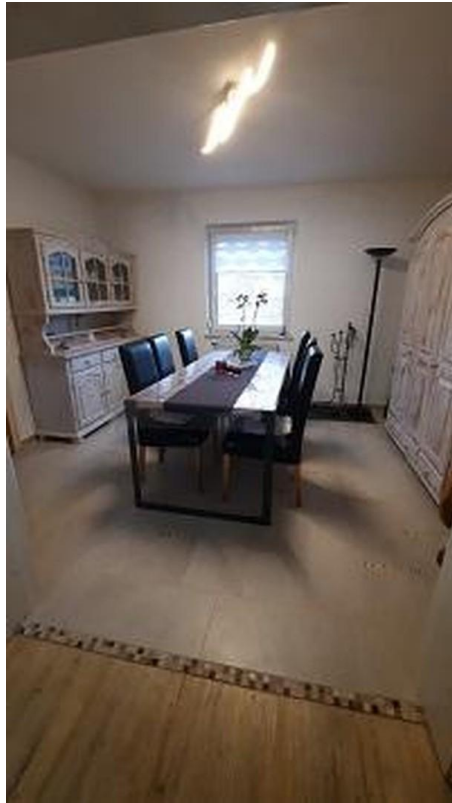
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



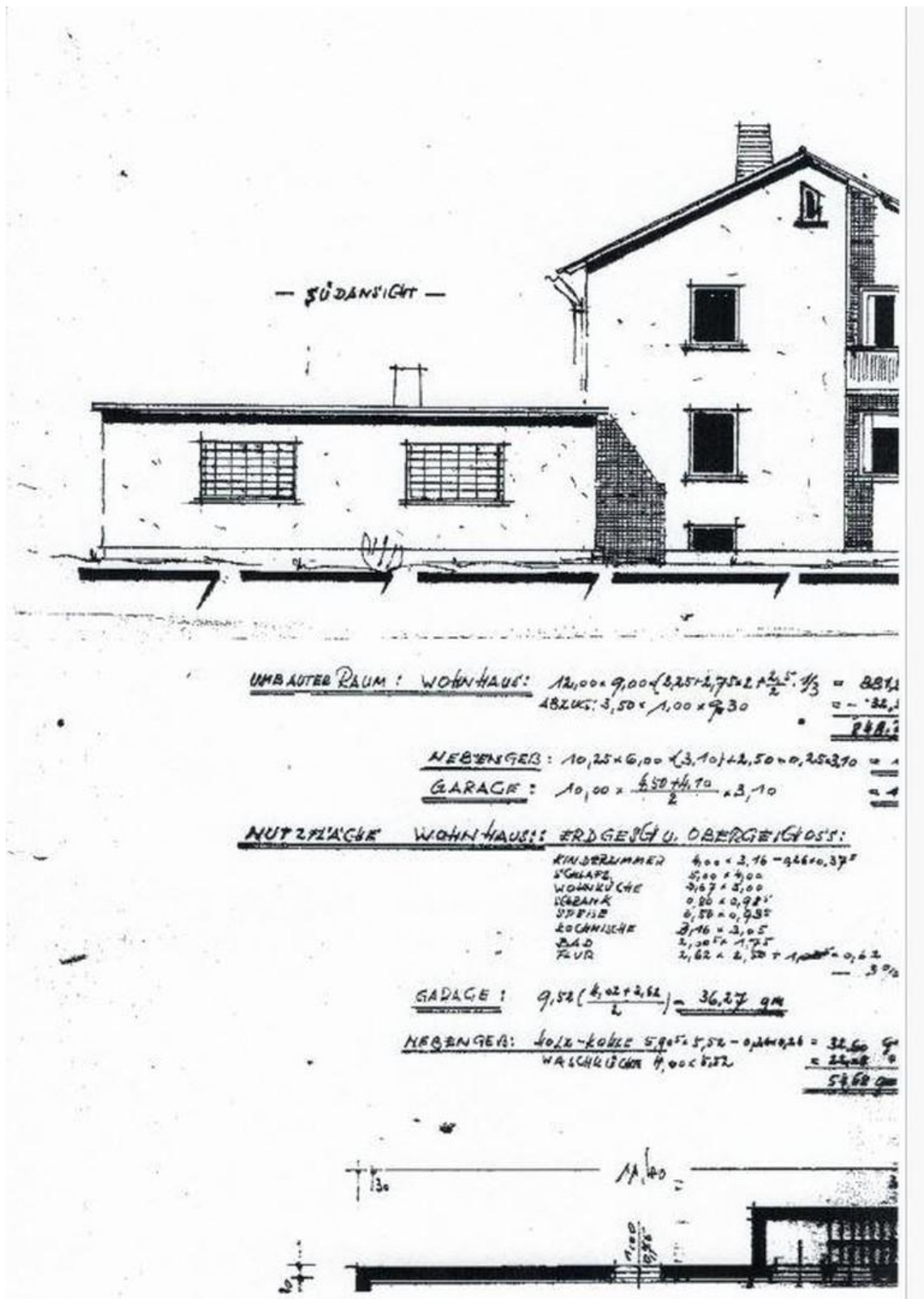
# Exposé - Galerie



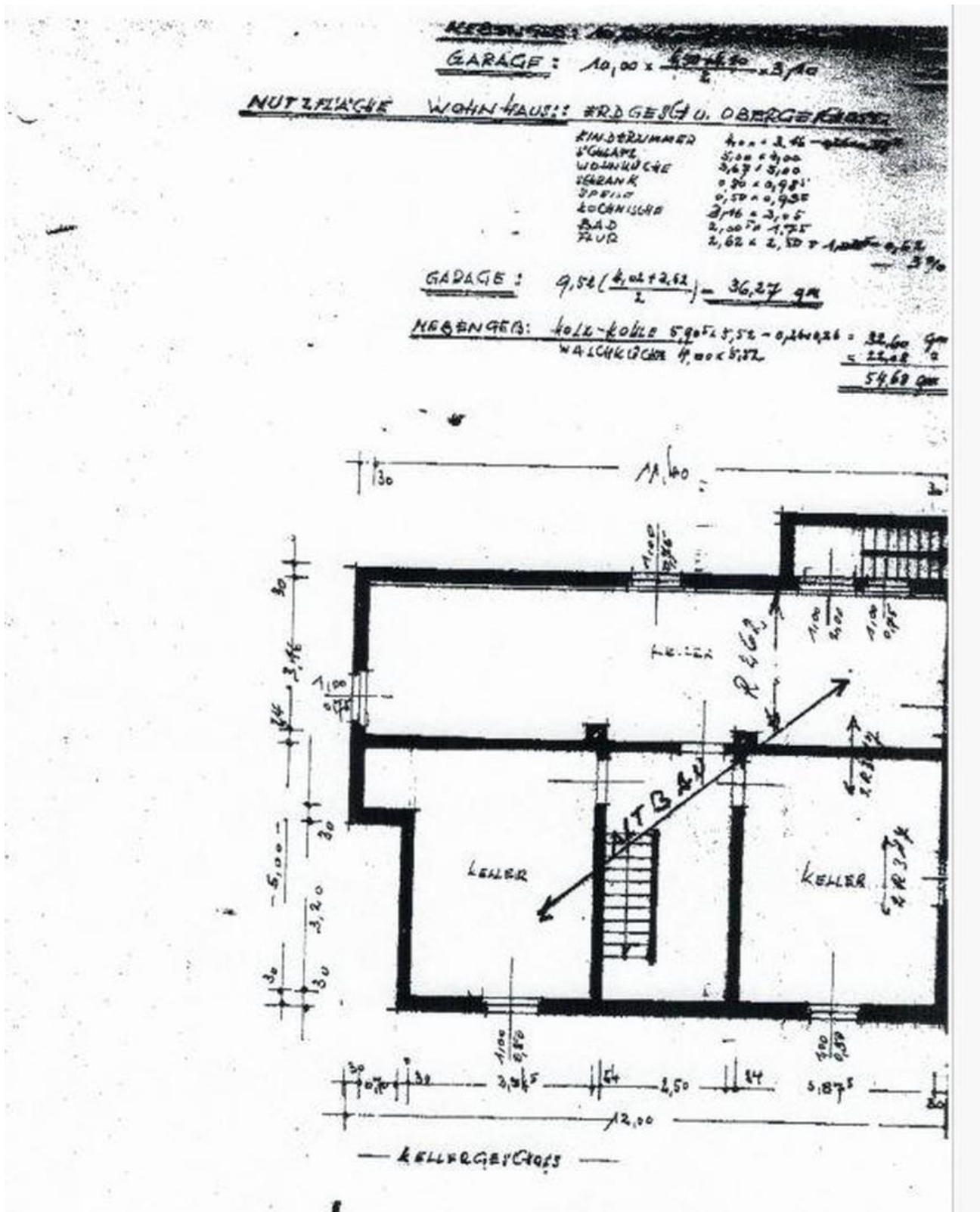
# Exposé - Galerie



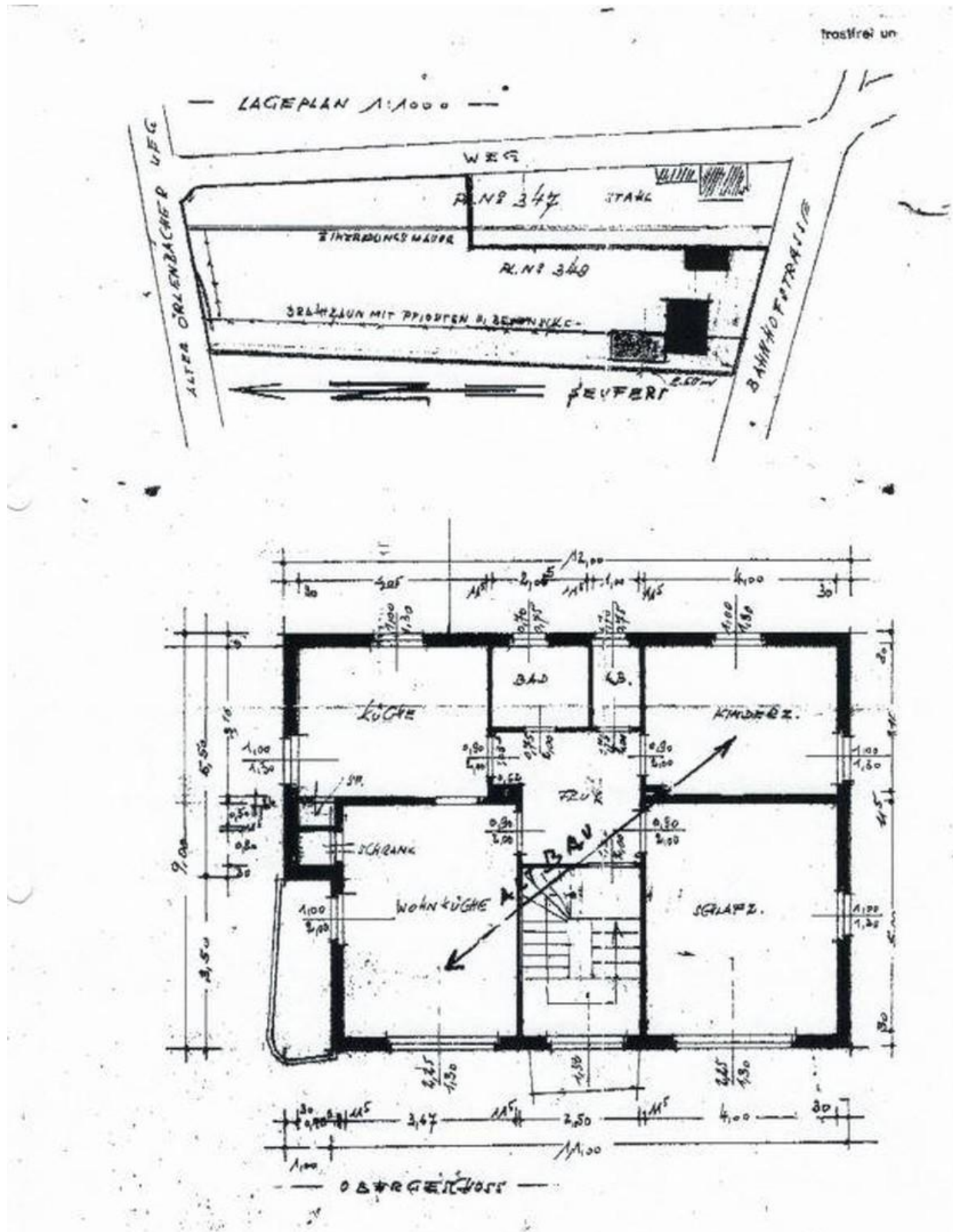
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

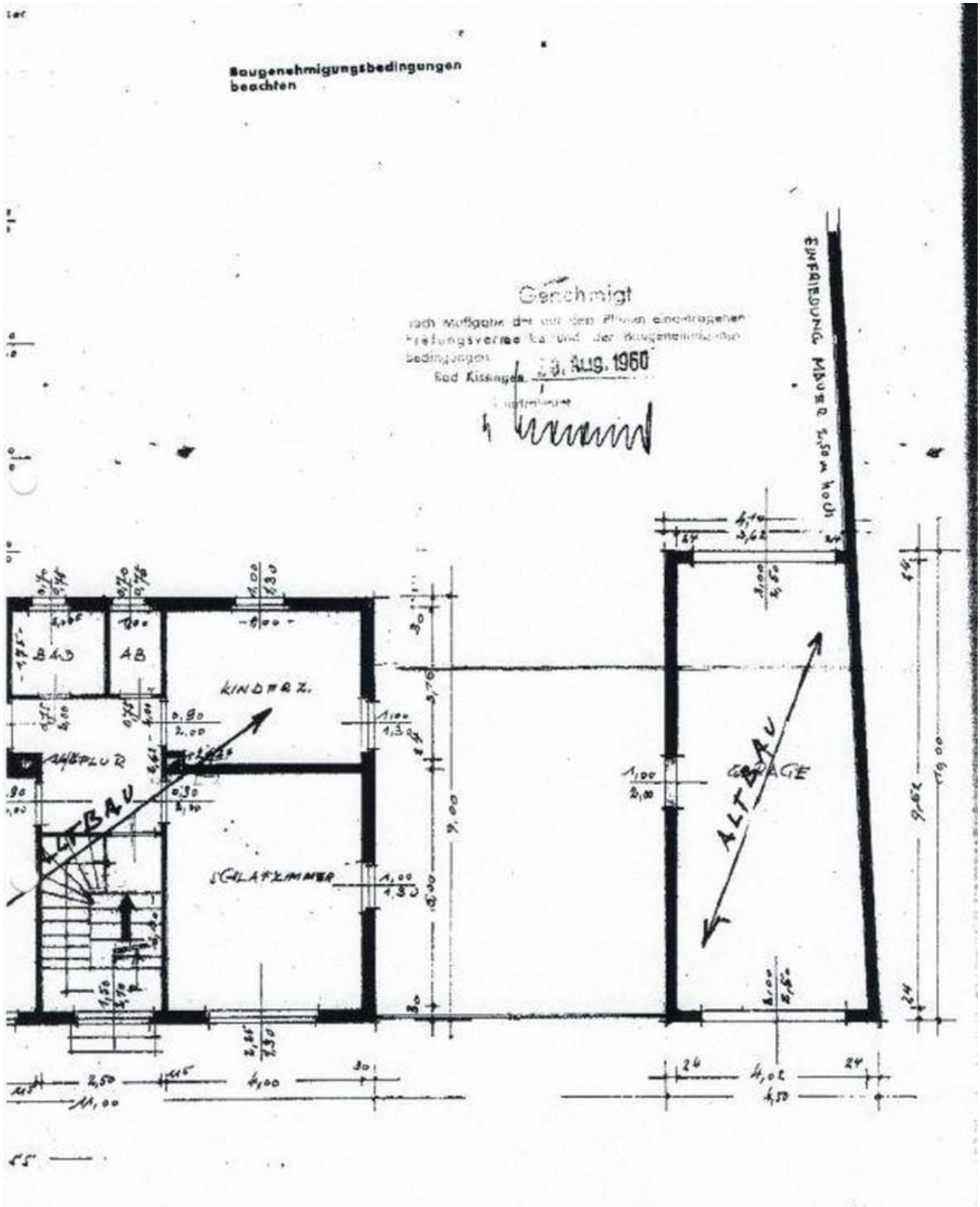


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

