

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 ² | Zustand | keine Angaben |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 30,00 m ² | 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.

Weitere Vorteile:

- (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.
- Im gesamten Haus 2-fach verglaste Kunststoff Fenster eingebaut.

Ausstattung

- Zwei Etagen, zwei Wohnungen: Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet zwei renovierte Wohnungen mit jeweils 70 m².

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 m² 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 m² 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

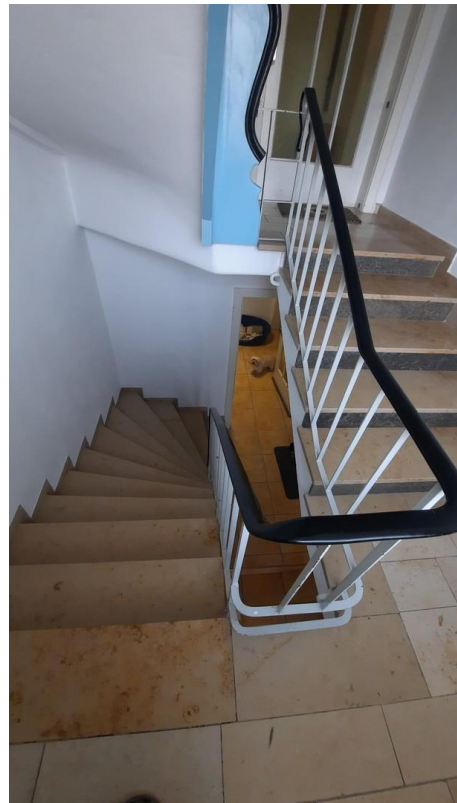
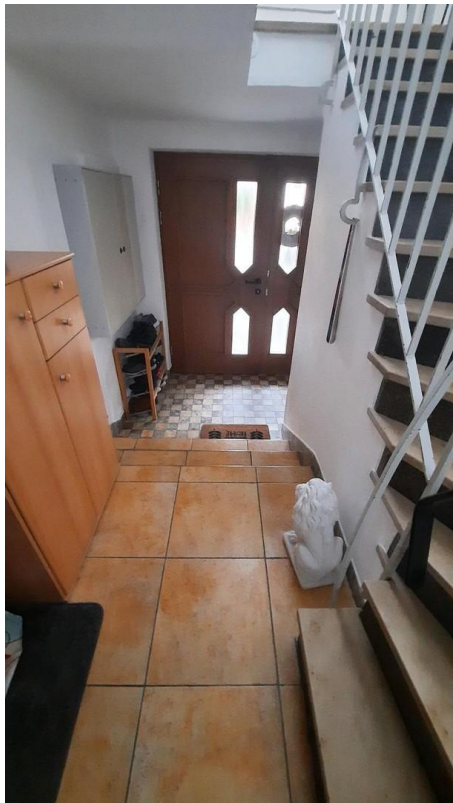
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



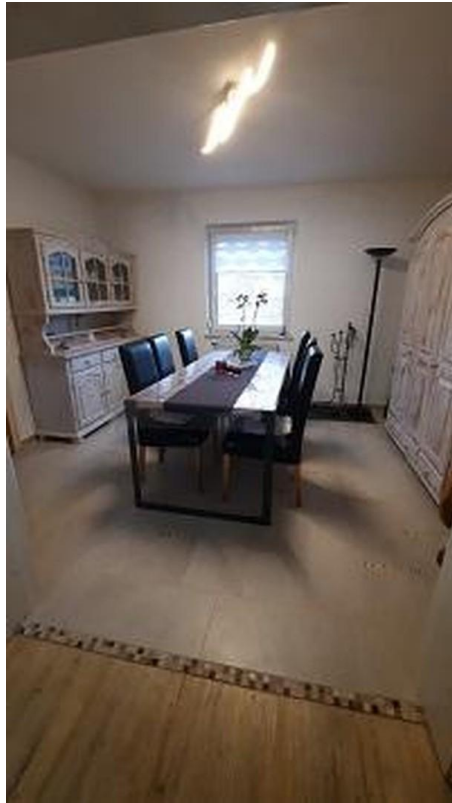
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



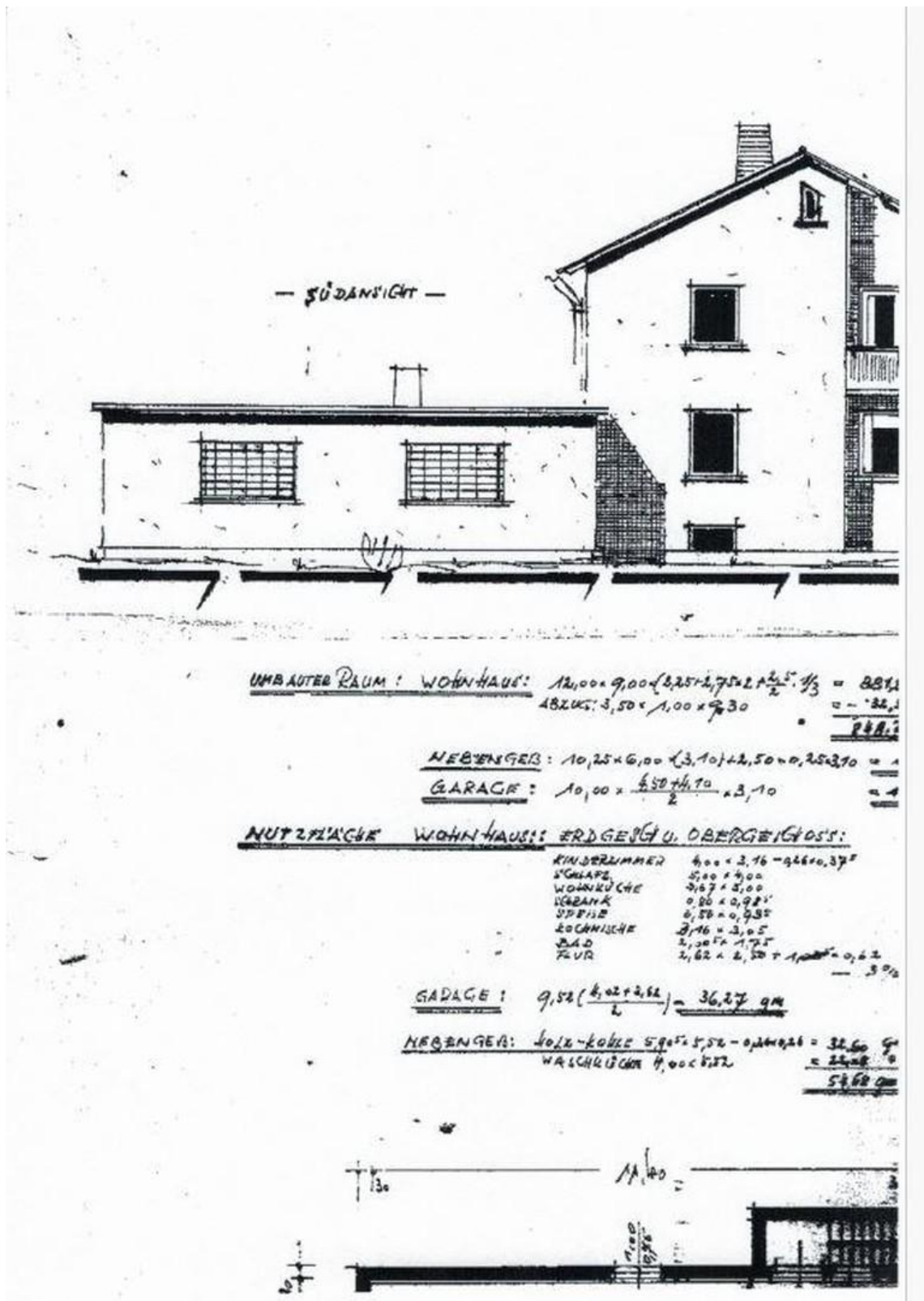
Exposé - Galerie



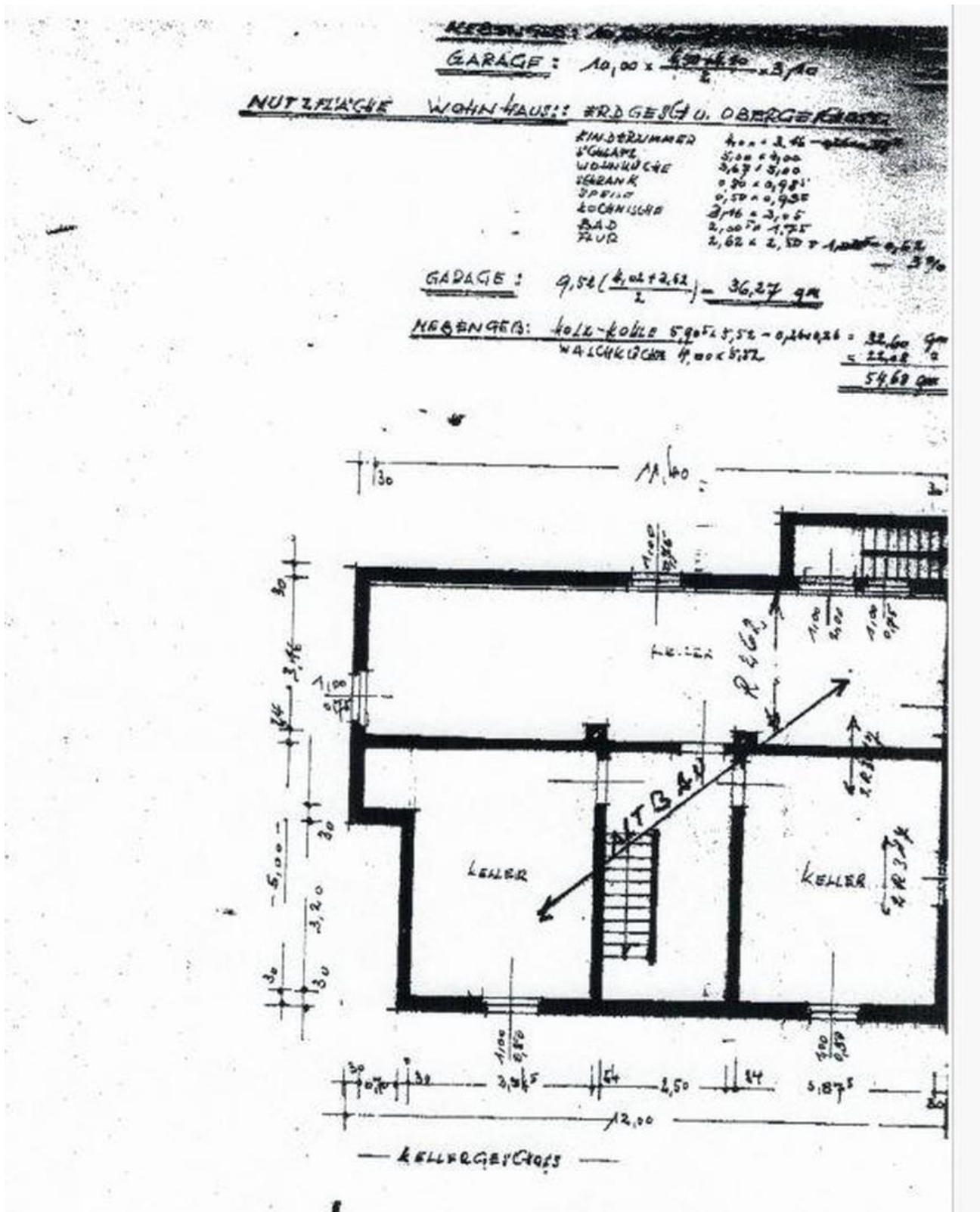
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

