

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bischofsheim

Einzigartiges Nurdachhaus mit herrlichem Kreuzbergblick in Bischofsheim OT Haselbach



Objekt-Nr. **OM-325365**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **258.500 €**

Ansprechpartner:
Felix

97653 Bischofsheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	322,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m ²	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Nurdachhaus befindet sich in der Osterburgsiedlung in Bischofsheim, OT Haselbach und ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt- beide Wohneinheiten wurden bis 2024 komplett saniert:

-Einliegerwohnung mit ca. 56 qm bestehend aus: großzügiger Wohn- und Esszimmer mit Panaromascheibe Richtung Kreuzberg (Kaminanschluss vorhanden), Küche (Anschlüsse für SM und Wama sind vorhanden), Schlafzimmer, Badezimmer (mit begehbarer Dusche, und WC), große Terrasse mit herrlichem Weitblick.

-Maisonette mit 110 qm bestehend aus: großzügiger Wohn- und Esszimmer mit offener Küche (Kaminanschluss, SM und Wama Anschluss vorhanden), Badezimmer (mit Dusche und WC), Flur, ausgebauten Dachgeschoss mit ehemals zwei Schlafzimmern mit herrlichem Weitblick auf den Kreuzberg, großer Balkon mit freiem Blick in die Ferne.

Das Haus wurde komplett kernsaniert und 2024 fertiggestellt. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 322qm und wartet mit einem großen Garten auf seinen neuen Eigentümer.

Am Haus wurden folgende Sanierungsarbeiten vorgenommen:

-Kaminanschlüsse

-Sämtliche Leitungen erneuert

-Fenster (mit Ausnahme des Fensters zur Terrasse der Maisonette, da hier eine Erweiterung des Hauses geplant war)

-Neue Badezimmer mit flacher Dusche

-Neues Dach mit 20cm Pavatex Dämmung

- Neue Fußbodenbeläge

Geheizt werden kann das Haus über die vorhandenen Infrarotheizkörper oder über einen entsprechenden Kamin- oder Pelletofen. Warmwasserbereitung erfolgt via Durchlauferhitzer.

Für das Objekt liegt eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Hauses nach vorne Richtung Garten um weitere 2,5 Meter vor (Baugenehmigung gültig bis Juli 2026).

Hier könnte der neue Eigentümer in der unteren Wohnung entweder einen weiteren Raum realisieren, oder einen Sauna/Wellnessbereich mit Blick auf den Kreuzberg. Dadurch würde der Balkon der Maisonette um 2,50 Meter erweitert. Entsprechend könnte man dann auch das Wohnzimmer über den Balkon erweitern, da das Dach entsprechend bereits vorgebaut wurde. Durch die Erweiterung entsteht dann ein neuer Balkon mit den Maßen von 6,20m auf 2,50m.

Das großzügige Grundstück hat genug Fläche und Möglichkeiten um auf dem Grundstück einen eigenen Parkplatz/ Garage zu errichten. Allerdings ist dies nicht von Nöten, da direkt neben dem Grundstück genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Das Objekt eignet sich durch seine ruhige Lage und den tollen Weitblick sowohl als Ferienimmobilie, als auch als fester Wohnsitz mit viel Platz für Besucher, Freunde und Familie.

Ausstattung

Das Objekt wurde hochwertig saniert. Alle Keramiken und Armaturen wurden von Markenherstellern ausgewählt und von Fachfirmen verbaut.

Als Bodenbelag wurden in den Bädern große Fliesen verlegt, in allen anderen Räumen wurde ein widerstandsfähiger Vinylboden der Fa. Parador verlegt.

Die Fenster wurden von örtlichen Firmen erneuert, das Dach von einer örtlich ansässigen Dachdecker-Meisterbetrieb.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Keine Makleranfragen erwünscht. Es fällt keine Maklerprovision an.

Lage

Bischofsheim in der Rhön mit seinem Ortsteil Haselbach liegt am Kreuzberg und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Das Objekt selbst liegt direkt an vielen Wanderwegen und ist damit der ideale Ausgangspunkt für die Erkundung der Rhön. Die Rhön ist eine faszinierende Landschaft: ungewöhnlich, urwüchsig und romantisch - gleichzeitig aufregend und einsam mit ihren ausgedehnten Hochflächen und Basaltkuppen. Das Land der offenen Fernen! Sie wurde 1991 von der UNESCO als Biosphärenreservat anerkannt. Die Landschaft rund um Bischofsheim gehört dazu. Für den Urlauber ist das Biosphärenreservat Rhön ein attraktives Wander-, Ausflugs- und

Erholungsziel. Natur- und Sportbegeisterte finden hier alles, was das Herz höherschlagen lässt. Wanderer finden eine Landschaft, welche vielfältige Routen und Wege anbietet. Das Kloster Kreuzberg und die berühmte Gemündener Hütte erreichen Sie direkt vom Objekt in ca. 45 min zu Fuß. Außerdem können Sie in der Rhön Segel-, Gleitschirm- oder

Drachenfliegen, Ballon fahren, Radwandern oder mit dem Mountainbike die Landschaft erkunden oder durch den Flowtrail düsen, sowie im städtischen Hallen- oder Freibad schwimmen. Kinder freuen sich über den neuen Skatepark "Four Seasons", im Winter über eine Eisbahn oder über das Kinderparadies an der 20 min entfernten Wasserkuppe. Hier finden Wintersportliebhaber Möglichkeiten zum Rodeln und Skifahren. Skilifte gibt es auch in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung am Kreuzberg.

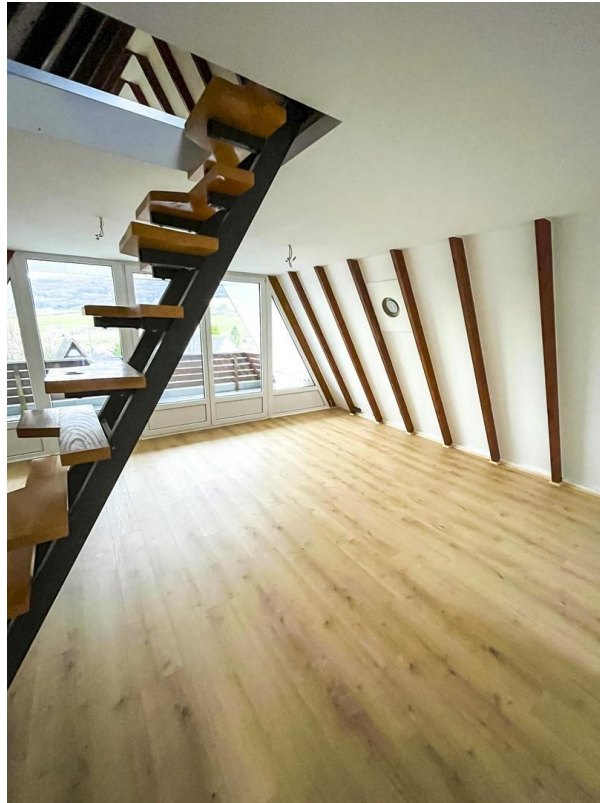
Im Ort Bischofsheim selbst (15 min zu Fuß) finden Sie ein reichhaltiges Gastronomieangebot. Hier finden Sie auch viele Geschäfte, Supermärkte, Baumärkte, Ärzte und Apotheken. Auch Schulen und Kindergärten sind vor Ort.

Eine Anbindung an den ÖPN finden Sie direkt im Stadtteil Haselbach.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

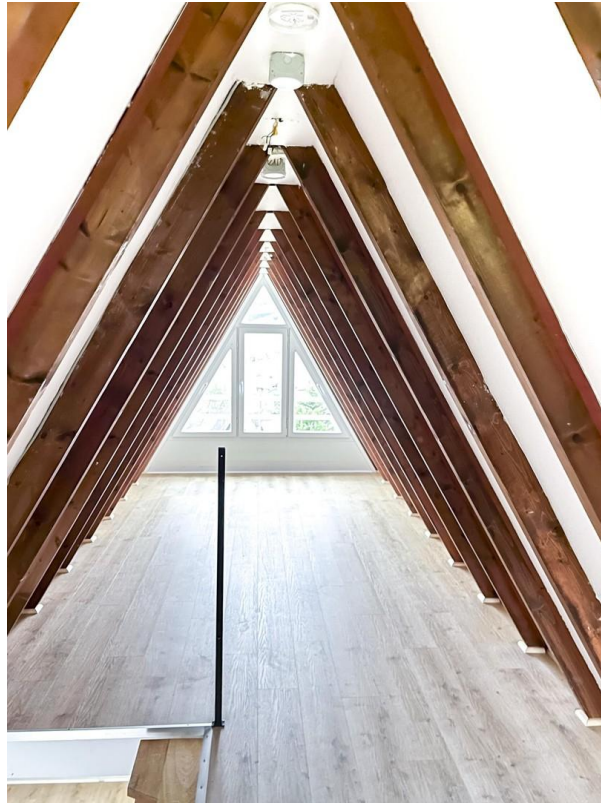


Maisonette: Wohn-und Esszimmer



Maisonette: Badezimmer

Exposé - Galerie

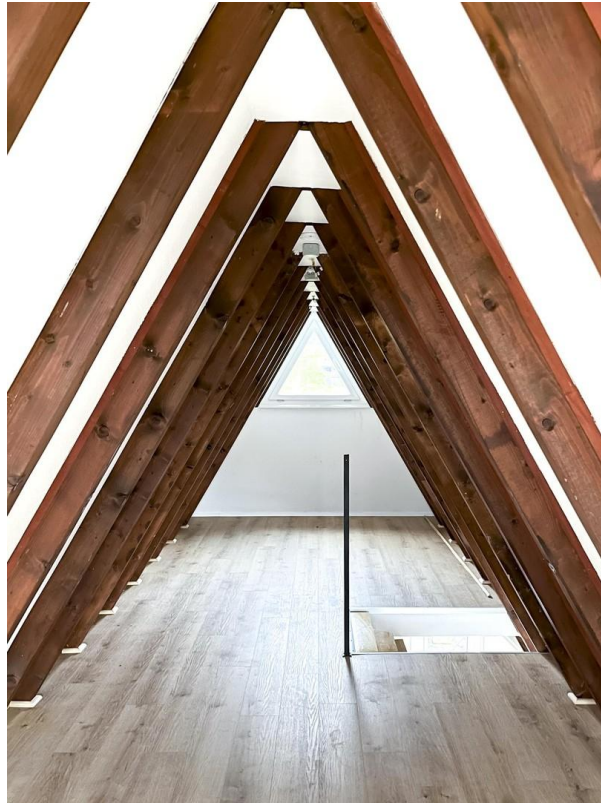


Maisonette- DG mit SZ



Maisonette: Wohn-und Esszimmer

Exposé - Galerie



Maisonette- DG mit SZ



Maisonette- Balkon Aussicht

Exposé - Galerie



Wohnung EG: Badezimmer



Wohnung EG: BZ mit Dusche

Exposé - Galerie



Wohnung EG: Blick auf Küche



Wohnung EG: Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung EG: Küche



Wohnung EG: Flur

Exposé - Galerie



Wohnung EG: Wohn-und Esszim.



Wohnung EG: Wohn- und Esszim.

Exposé - Galerie



Blick aufs Haus vom Garten



Wohnung EG: Ausblick