

Exposé

Einfamilienhaus in Rimpar Haus stadtnah im Grünen



Objekt-Nr. **OM-326659**

Einfamilienhaus

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:
Christopher Krull

Julius-Bausenwein-Strasse 6
97222 Rimpar
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	832,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnlich schön geschnittenes und neu renoviertes Architektenhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1983. Südexponierte Hanglage, große Panoramafenster mit schönen Fernblicken in die Natur. Lichtdurchflutete, großzügige Zimmeraufteilung mit besonders großer Raumhöhe (2,75 Meter). Mit hochwertiger Ausstattung und frisch saniertem Ambiente für sehr viele Nutzungsmöglichkeiten zum wohnen und arbeiten.

3 Etagen, 300 qm Wohn- und Nutzfläche, 9 Zimmer (wovon sich 5 – 6 Zimmer als Schlafzimmer eignen), 2 Bäder, 1 Gäste-WC, 1 Stellplatz, 1 Doppelgarage, Terrasse und großer Südbalkon. Einliegerwohnung mit sowohl internem als auch sepertatem Zugang, die ca. 50 qm große Einliegerwohnung kann vermietet werden, zu eigenen Wohnzwecken für die Großfamilie, oder als Büro- oder Praxis genutzt werden. Ca. 80 qm Nutzfläche in fünf geräumigen Kellerräumen zzgl. eines kleinen Dachbodens hinterlassen keine Platzprobleme für viele Abstellgegenstände.

Das Tiefgeschoß und die erste Etage bieten eine großzügige Raumhöhe von 2,75 Meter. Der Hauptzugang zum Haus befindet sich in der ersten Etage. Hier befindet sich ein Flur mit zwei Zimmern und einem Gäste-WC sowie der Zugang zum innenliegenden runden Treppenhaus, der Küche und dem Wohnzimmer mit behaglichem Heizkamin und Zugang zum Balkon.

Über eine innenliegende Wendeltreppe wird das Tiefgeschoß erreicht. Hier befinden sich die Einliegerwohnung und Kellerräume, sowie der Terrassen- und Gartenzugang. Im Dachgeschoß befinden sich drei helle Schlafzimmer mit großen Fenstern und schönen Ausblicken, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne und der Zugang zum Dachboden.

Auf dem 832 qm großem Grundstück begegnet Ihnen zunächst ein straßenseitig repräsentativ angelegter Vorgarten, ein Stellplatz und eine Doppelgarage und im Hangbereich auf der Südseite des Hauses ein schön angelegter terrassierte Hang- Garten entlang eines Bachs mit Altbaumbestand, Rasenspielflächen und kleinem Geräteschuppen.

In dieses lichtdurchflutete Wohlfühlhaus können Sie sofort einziehen, da bereits alles frisch hergerichtet und modern renoviert ist. Von der Heizung über die Fenster bis zur hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten.

Doppelgarage (elektrisches Garagentor, Fliesenboden, Starkstrom etc.) Viel Raum und Platz für 2 große Fahrzeuge. 1 Stellplatz mit Zugang zur Einliegerwohnung.

Verkauf direkt vom Eigentümer ohne Maklercourtage

Ausstattung

Neu eingebaut, saniert/ renoviert:

Die folgenden Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt bevor eine erneute Wohnnutzung erfolgt ist:

Hochwertige Einbauküche: Großzügige, hochwertige Einbauküche, mit Kochinsel, erstklassigen Bosch und NEF-Geräten: übergroßes Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Dampfgarer, Ofen, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination, Massiven Auszügen, dimmbare LED Beleuchtung

Heizungsanlage: Neue über „smarthome“ regulierbare Gastherme , Wärmepuffer und Wärmetechnikinstallation, außerdem Installation eines hochwertigen Heizkamins mit mit Naturspeichwärmeplatten und Sichtglas

Fenster, Balkon- und Terrassentüren, hochwertige Schüko Isoierglas Alu- Kunststoffelemente anthrazit.

Fußbodenbeläge: Neue Echtholzdielenböden Eiche und Altbestand Jura Marmor Natursteinfliesen

Sonstige besondere Ausstattung:

Balkon, Markise, Glasfaseranschluss, Fallrohre, Regenrinnen und Dachblenden aus Kupfer, SAT Anlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Doppelgarage, Stellplatz

Ohne Maklergebühren (Sie sparen ca. 27.000,- Euro an Provision)

Privatverkauf direkt vom Eigentümer

Wohnfläche: ca. 220 qm

Nutzfläche: ca. 80 qm

Baujahr: 1983

Zustand: renoviert, einzugsfertig

Bauweise: massiv, Architektenhaus

Kaufpreis: 715.000,- €

Verfügbarkeit: sofort

Lage

Das Haus liegt ideal im Grünen und doch sehr stadtnah in der schönen Gemeinde Rimpar 12 Autominuten vom Zentrum und nur 2 KM von der Stadtgrenze Würzburgs entfernt. Das Grundstück befindet sich in sonniger Südhanglage mit unverbaubarem Blick und Fernsichten auf die umgebenden Höhenzüge. Der südexponierte, sonnige Garten liegt in Hanglage des Pleichachtals in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Der terrassierte und schön angelegte Garten bietet herrliche Ausblicke in die Natur.

Rimpar verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die Stadt Würzburg sowie mit dem PKW an die naheliegenden Autobahnauffahrten. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Infrastruktur aus. In Nähe zum Haus befinden sich Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Auch Ärzte, Apotheken und Gastronomiebetriebe sind komfortabel zu Fuß zu erreichen. Gleichzeitig liegt das Haus im Grünen. Wander- und Radwege sowie Naherholungsgebiete umgeben diese hervorragende Lage und bieten eine hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrassengarten

Exposé - Galerie



Spielwiese am Bach



Terrasse Tiefgeschoss

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Balkon



Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Schlafzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche Esszimmer Balkon

Exposé - Galerie



Fernblick



Gäste WC



Gerätekeller

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küchengeräte



Aussicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG 1



Schlafzimmer DG 1a

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG 2



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie

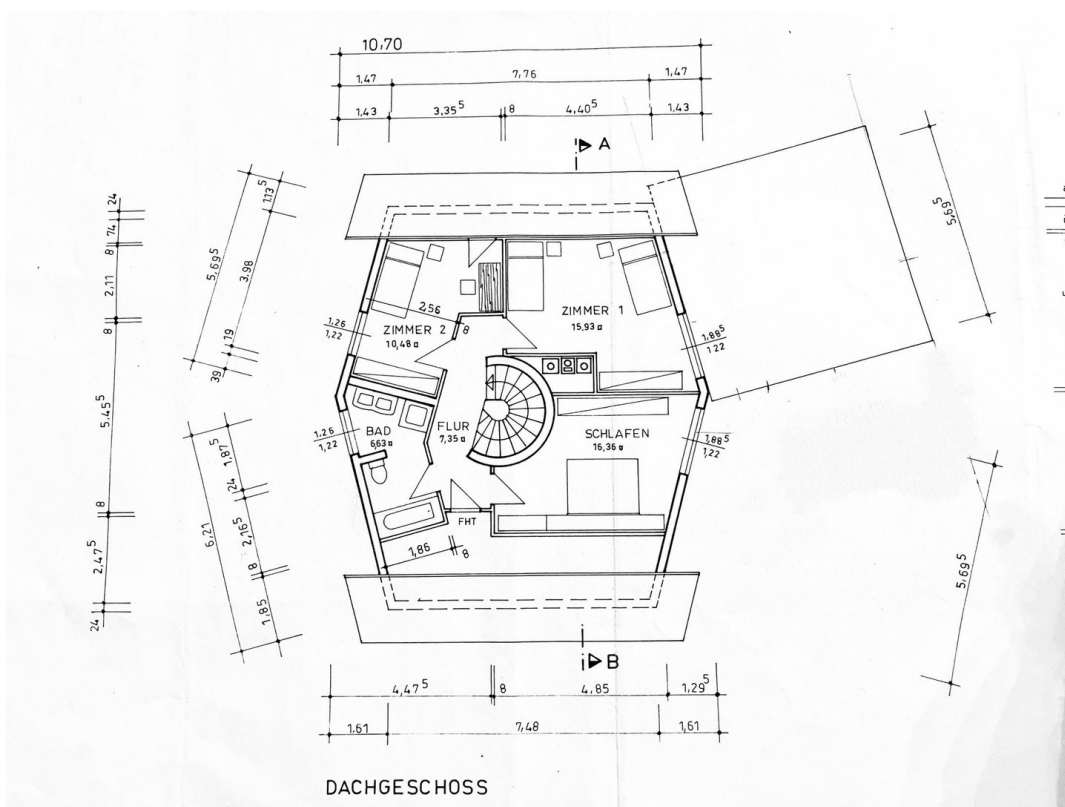


Waschküche

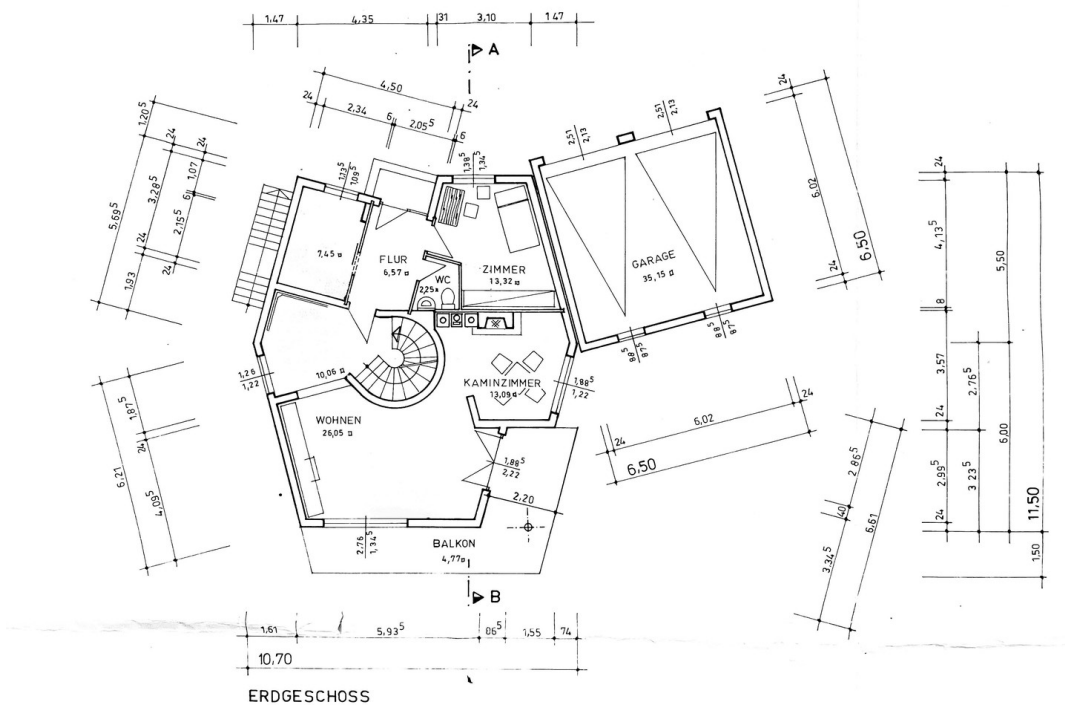


Werkstattkeller

Exposé - Grundrisse



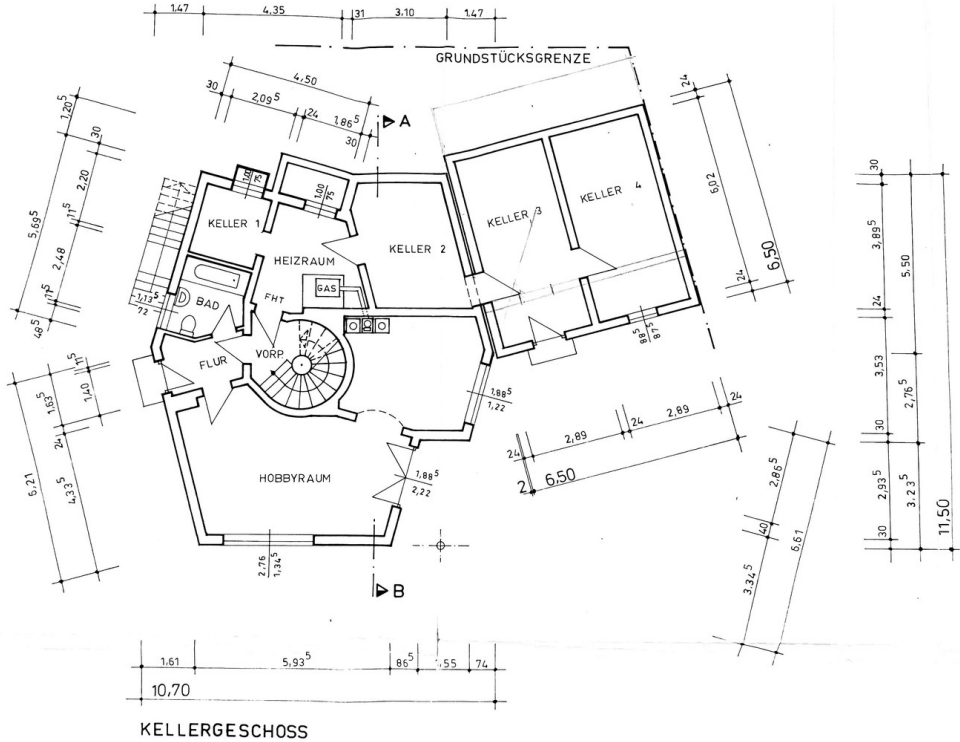
Dachetage



Erste Etage



Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

Tiefetage