

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aschaffenburg

### Kreatives Wohnen im superruhigen, zentralen EFH mit 2 ELW



Objekt-Nr. OM-328785

### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:

K.B.

Telefon: 0171 4214253

63741 Aschaffenburg

Bayern

Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	520,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Kreativhaus für die große Familie mit 2 ELW, komplett ruhig doch sehr zentral in Aschaffenburg Damm gelegen!

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten sich auf 4 Etagen für kreative Gestaltungsmöglichkeiten mit zusätzlicher Süd-Wohneinheit (ca.50 qm) im 1. OG, 2 Zi mit Küche, Duschbad, Balkon mit wunderschönen Blick in den Spessart, separatem Außeneingang, mit Stellplatz, sowie 2. Möglichkeit zum separaten Wohnen im Souterrain (ca. 70 qm) mit eigenständiger Außentreppe, neuer Wohnküche, modernem Duschbad, großem Hobbyraum, Sauna ..beide Einheiten ideal zum Genießen für Gäste, als Büro, für die Großfamilie oder zur Vermietung mit schöner Privatsphäre.

Der großzügige Hauptwohnbereich im EG mit einem kleinen Bürozimmer direkt am Eingang mit Blick in den verwunschenen Garten, gegenüberliegendem WC, besticht durch die neue, große, Wohnküche, sonnigem Wohnbereich mit Ausgang zur sightgeschützten Sonnterrasse und gemütlichem Holzofen zusätzlich zur wärmenden Fußbodenheizung, die den Feierabend genießen lässt.

Das helle, offene Treppenhaus führt zum 1. OG mit Zugang zur ELW, sowie dem sehr gemütlichen Schlaf- und Ankleidezimmer, beide nach Westen gelegen mit einem anschließenden, sehr geräumigen, angenehmen Wannen- und Duschbad mit Fußbodenheizung.

Dieser Bereich besteht aus modernem, grau- melierten Laminatböden mit weißen Holztüren.

Eine stilvolle Holzterrappe führt zum DG mit schönen Naturholztüren, passendem Laminat im Vorraum inkl.Schlossblick, sowie gemütlichem großem Schlafraum mit romantischen Schrägen (insgesamt ca.110 qm im Hauptwohnbereich).

Das Grundstück bietet mit einem Carport und 3 separaten Stellplätzen genügend Platz für Freunde, Gäste oder Mieter.

Der hinter dem Haus liegende, verwunschene Garten mit Obstbäumen gibt dem Herzen Ruhe, viel Platz und Freiraum zur individuellen Gestaltung, sowie für spielende Kinder.

Dieses EFH mit 2 ELW ist die perfekte Wahl für alle, die ein flexibles Wohnkonzept suchen und gleichzeitig die Vorzüge eines eigenen Hauses genießen möchten, wie z.B. bei einer Existenzgründung, Zusammenführung der Generationen oder Vermietung.

Lassen Sie sich vom diesem einzigartigen Angebot ohne Maklercourtage begeistern!

## Ausstattung

Das Haus wurde bereits vielseitig modernisiert, mit neuen Laminatböden und Türen in stilvoller Optik (weiß/grau/ Eiche samnoa),

2 neuen Duschkabinen, 3 modernen Küchen in beige/weiß/ grauem Stil gehalten, neuer Außenspindeltreppe zur ELW ins 1. OG, Plug and Play Sauna mit geringem Stromverbrauch, sowie zwei Balkonkraftwerken vor den Stellplätzen, die den Stromverbrauch deutlich reduzieren.

Ebenso befinden sich 2 stilvolle, gußeiserne Holzöfen im EG, sowie im Souterrain, die ein alternatives, kostengünstiges Heizen ermöglichen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Kostenvoranschläge zur Gas/Wärmepumpe Hybridheizung, PV Anlage auf dem Dach und weiteren Modernisierungen liegen bereits vor!

Die Immobilie wird nur aufgrund von persönlicher Ortsveränderung veräußert.

## **Lage**

Die Immobilie liegt in einer sehr ruhigen Anwohnerstraße mit nur wenigen Nachbarn, super zentral mit nur 5 Min zum Bahnhof Dämmer Tor und nur 5 Min zur Natur an die wunderschöne Aschaff.

Die ideale Infrastruktur bietet Bäcker, Metzger, Kindergärten, Schulen, Apotheken, Einkaufsläden (Teegut, Penny, Norma, Selgos, Aldi, Lidl) in nur wenigen Minuten, ebenso wie zu allen Ärzten (Hausarzt, Internist, Kinderarzt...).

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, sowie Naherholungsgebieten wie wunderschöne Parks, Schwimmbad, Skatepark, Sauna, Eislauhalle....viele in Kürze mit dem Fahrrad erreichbar!

### **Infrastruktur:**

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

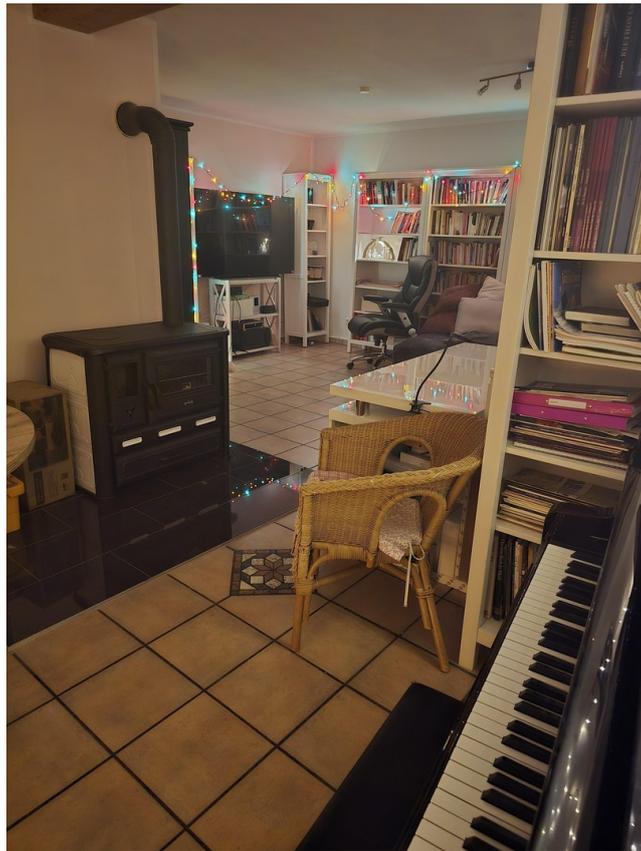
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

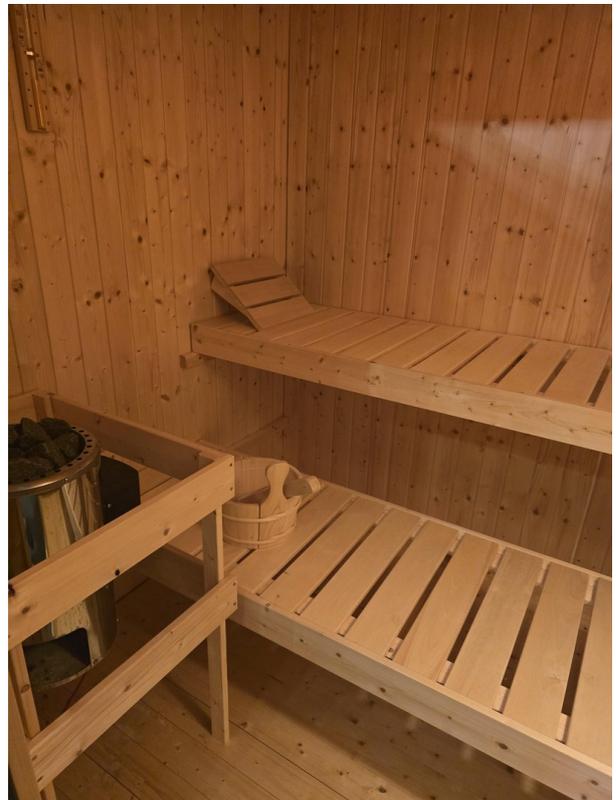
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

