

EXPOSÉ

Großzügiges Ein/ Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

KAUFPREIS 460.000 EUR



Wohnfläche	ca. 332 m ²
Wohnungen	2 + kleine Einliegerwohnung im Kellergeschoss
Grundstücksgröße	954 m ²
Baujahr	1979/80 + stetige Instandhaltung 1995 Dachgeschossausbau

Motto: kaufen und selbst nutzen oder kaufen und vermieten

Lage



Lagebeschreibung

Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger Umgebung im Herzen der Spessartgemeinde Dorfprozelten. Die Wege zu öffentlichen Einrichtungen sowie zur Grundversorgung sind kurz und befinden sich in guter Nähe.

Die ruhige, sonnige Lage am Main lädt ein zum Verweilen und Erholen. Ob Spaziergang am Flussufer, oder durch die Spessartwälder es bieten sich einmalige Ausblicke auf das Maintal, die historischen Buntsandsteinbrüche oder die Mainschleife.

Entfernungen

Einkaufsmöglichkeit (Lebensmittel)	700 m
Schule	700 m
Kindergarten	800 m
Ärztliche Versorgung	500 m
Bushaltestelle, Post	500 m Linie 85 Miltenberg-Wertheim
Mainufer / Fahrradweg	800 m
Bahnhof	500 m Bahnstrecke A´burg-Wertheim
Autobahnanschluss A3	24 Km

Objektbeschreibung

Aufteilung

Wohneinheiten im	Erdgeschoss	168qm n. WEG 616/1.000
	Dachgeschoss	104qm n. WEG 384/1.000
Untergeschoss	Wohnraum	60qm
Gesamtfläche		332qm

Doppelgarage mit Speicherraum + Stellplätze

Die Immobilie kann ohne weiteres als Einfamilienwohnhaus genutzt werden. Ebenso ist aufgrund der guten Raumgestaltung des einladenden Eingangsbereiches eine getrennte Nutzung möglich. Dafür wurde bereits im Jahr 1995 Wohneigentum gebildet, so dass ein eigenständiger Verkauf bei Bedarf sogar möglich wäre.

Verwendung

Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage

Selbstnutzer als Ein- oder Zweigenerationenhaus

Die Immobilie kann als klassisches Einfamilienhaus genutzt werden. Ebenso wäre eine Selbstnutzung des Erdgeschosses inkl. Untergeschoss möglich, während das Dachgeschoss vermietet werden kann, um z.B. Finanzierungskosten zu tragen. Alternativ ist die Nutzung als ein Zweigenerationenhaus überaus attraktiv.

Kapitalanleger

Bei einer Vermietung sämtlicher Räumlichkeiten wäre nach Mietpreisspiegel eine sehr gute Rendite erzielbar - somit bietet die Immobilie auch für Kapitalanleger eine interessante Basis!

Ausstattung

Erdgeschoss

Auf einer Ebene befinden sich insgesamt 162qm. Über den offenen und geräumigen Wohnbereich ist ein direkter Zugang zur Terrasse und damit auch zum Gartenbereich gegeben. Der Wohnung im Erdgeschoss wurden gem. Teilungserklärung zusätzliche Zimmer im Kellergeschoss zugeordnet. Diese können ebenso als Wohnraum (z.B. Partyraum) mit ca. 60qm genutzt werden.

Obergeschoss

Auf einer Ebene befinden sich ca. 104 qm. Der Zugang erfolgt über das einladende Treppenhaus über die vorgelagerte Brüstung. Zur Wohnung gehört eine Loggia mit toller Aussicht.

Untergeschoss

Neben den Wohnräumen im Kellergeschoss befinden sich dort der Heizraum und der Öltankraum. Außerdem gibt es einen Raum mit naturbelassenem Boden (ohne Beton). Ferner findet man einen Waschraum, Werkraum und 2 weiteren Räumen.

Zustand

Gepflegte Immobilie, die regelmäßig modernisiert wurde.

Im Erdgeschoss wurden im Vorgriff auf einen Verkauf die Teppichböden im Schlafbereich sowie Einrichtungsgegenstände geräumt. Damit kann sich ein Käufer selbst ausleben und von Grund auf neu einrichten.

Das Obergeschoss wird zurzeit bewohnt und kann mit Hausübergabe selbst bewohnt oder vermietet werden.

Bausubstanz

Massiv und wertig.

Außenbereich

Der natürlich angelegte Garten lädt zum Verweilen ein. Rund um den Naturteich und der Gartenlaube mit Heizkamin lassen sich schöne Momente genießen.

Für den Heimwerker gibt es genügend Platz, um sich auszutoben oder seinem Hobby nachzugehen. Denn direkt hinter der Doppelgarage wie auch in den über den Garten zugänglichen Keller befindet sich jeweils eine Werkstatt.

Grundstück

Das Grundstück grenzt an zwei Straßen an und kann ebenerdig begangen werden.

Energieträger:

- Öl-Zentralheizung
- Energieausweis wird bei Bedarf vorgelegt
- Baujahr Heizung: 2003

Eine Wohnungsbesichtigung ist nach Absprache möglich. Ebenso können weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

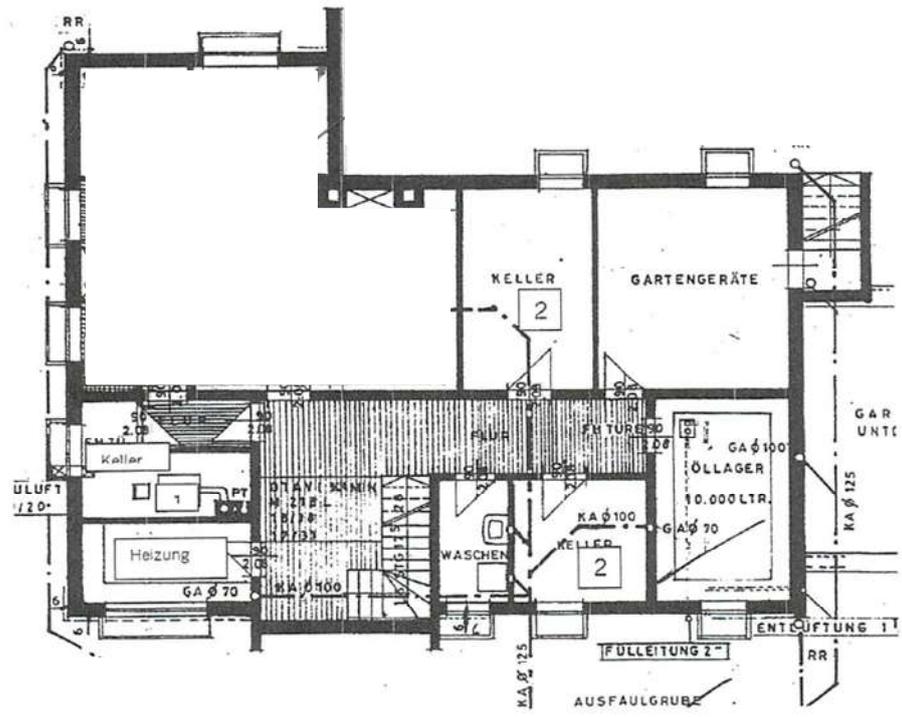
Ein Blick lohnt sich!

Lageplan

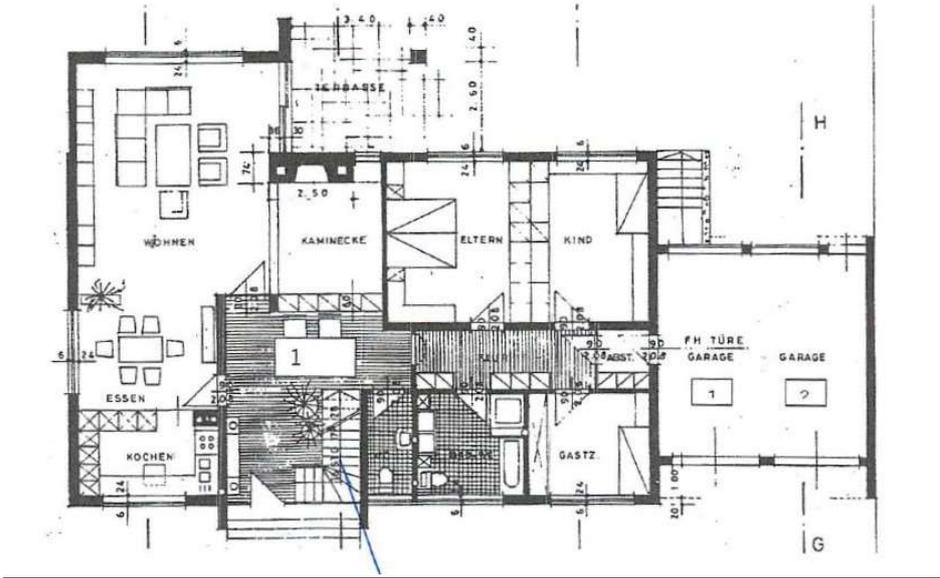


Grundrisse

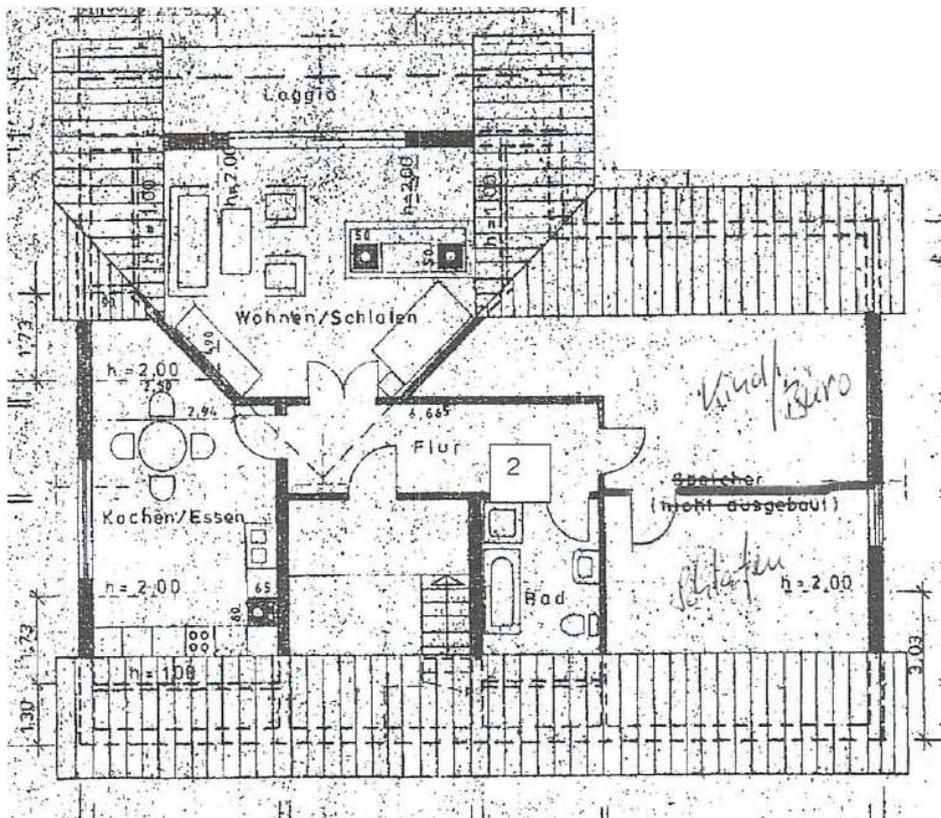
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Bilder

Von außen



Garten



Einladender Eingangsbereich



Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Esszimmer und Küche im Erdgeschoss



Direkter Terrassenzugang über das Wohnzimmer im Erdgeschoss



räumlich
abgesetzte
Kaminecke

Gemütliche Gartenlaube mit Kamin

