

Exposé

Villa in Scheinfeld

**Einzugsbereite, sonnendurchflutete Stadtvilla mit
reichlich Raum für Wohnen und Beruf**



Objekt-Nr. OM-290420

Villa

Verkauf: **686.000 €**

91443 Scheinfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	225,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	325,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der exklusiven Immobilie handelt es sich um eine freistehende Stadtvilla in massiver Bauweise mit sichtbarem Dachstuhl, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft, umgeben von viel Grün.

Das stilvolle zweigeschossige Objekt, in moderner Raumaufteilung, mit Fußbodenheizung und extrahohen Fenstern ausgestattet, hat eine Wohnfläche von ca. 200 qm, zuzüglich umliegender Terrassen von ca. 100 qm, die sich auf verschiedenen Ebenen befinden.

Im Erdgeschoss ist der Wohn- und Essbereich zu finden, welcher mit einem Kachelofen-Anschluss ausgestattet ist.

Auch können Sie sich über eine hochwertige, moderne und offen gestaltete Küche mit Kücheninsel inklusiven Sitzmöglichkeiten freuen, die mit Markengeräten eingerichtet ist.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich zwei gleich große Zimmer, die als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein Duschbadezimmer.

Eine gerade Treppe stellt eine Verbindung zwischen den Stockwerken her. Für ein einzigartiges Raumgefühl sorgt der sichtbare Dachstuhl mit offener Galerie zwischen den Etagen.

Das Obergeschoss besticht mit einem großzügigen lichtdurchfluteten Wohnraum.

Über ein separates Ankleidezimmer gelangen Sie sowohl in das Schlafzimmer, als auch in das Badezimmer, das über Wanne und Dusche verfügt, und mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist.

Vom Erdgeschoß gelangen Sie über eine gerade Treppe in das Souterrain, wo sich ein weiteres Zimmer, eine Sauna, ein Wasch-/Trockenraum und der Technikraum befindet, der Ihnen auch einen direkten Zugang zum Garten über einen zusätzlichen Hauseingang bietet.

In der weitläufig eingewachsenen Gartenanlage befinden sich zusätzlich ein Nebengebäude von ca. 25 qm und eine Doppelgarage von ca. 36 qm, die beide ebenfalls in massiver Bauweise, und in der Bauform dem Haupthaus gleich, sprich symmetrisch, sind.

Auch gibt es eine große eingebaute Zisterne für die Regenwassernutzung.

Ausstattung

- Repräsentative Symmetrie in der Fassade und den Elementen
- Wände in massiver Bauweise 36,5 cm
- Zweiflügelige Eingangstüre in Eiche (Sonderanfertigung)
- Hohe Sprossenfenster/Sprossenterrassentüren mit Alu-Klappläden
- Plus zweiter Hauseingang
- Sichtbarer Dachstuhl mit offener Galerie
- Hohe lichtdurchflutete Räume
- Moderne Küche mit Markengeräten und Kücheninsel inkl. Sitzmöglichkeit
- Offener Koch-, Wohn- und Essbereich
- Kachelofen-Anschluss
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht
- Fußbodenheizung (auch in den Duschen)
- Sauna

- Wasch-/Trockenraum
- Umliegende Terrassen, teilweise auf verschiedenen Ebenen
- Doppelgarage (massive Bauweise)
- Nebengebäude/Gartenhaus mit Wasseranschluss (massive Bauweise)
- Eingebaute Zisterne
- Stromanschlüsse in der Gartenanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigung nach Vereinbarung

Vorlage eines Finanzierungs- bzw. Eigenmittel-Nachweises

Lage

Die Immobilie befindet sich in Scheinfeld/Hohlweiler, in einer ruhigen Anwohnerstraße, die dennoch verkehrsgünstig liegt.

Eine gepflegte Bebauung und eingewachsene Gärten prägen das familienfreundliche Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur.

Es ist alles vorhanden: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, eine Apotheke und Ärzte, sowie örtliche Sportvereine, ein Hallen- und Freibad.

Auch Kindergärten, eine Grund-, Mittel- und Realschule (Schloss Schwarzenberg), eine FOS und ein Gymnasium stehen zur Verfügung.

Zudem ist die Zuganbindung ideal: Sie brauchen nur wenige Minuten mit dem Pkw bzw. Bus zum nächsten Bahnhof (Markt Bibart), von wo aus ein Zug nach Würzburg oder Nürnberg fährt.

Auch mit dem Pkw sind alle fränkischen Ballungszentren im Umkreis von 50 km leicht zu erreichen.

Und es ist natürlich der Steigerwald zu erwähnen, der sich wegen der großartigen Ausflugsmöglichkeiten, wie beispielsweise Rad- oder Wandertouren, an Beliebtheit erfreut.

Infrastruktur:

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

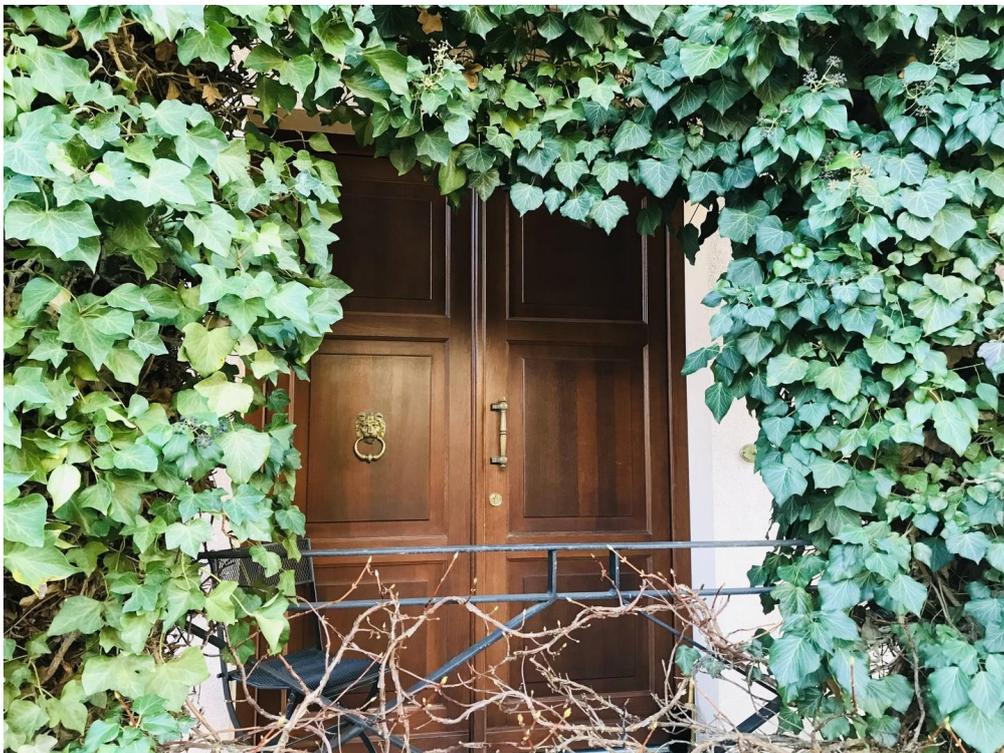
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



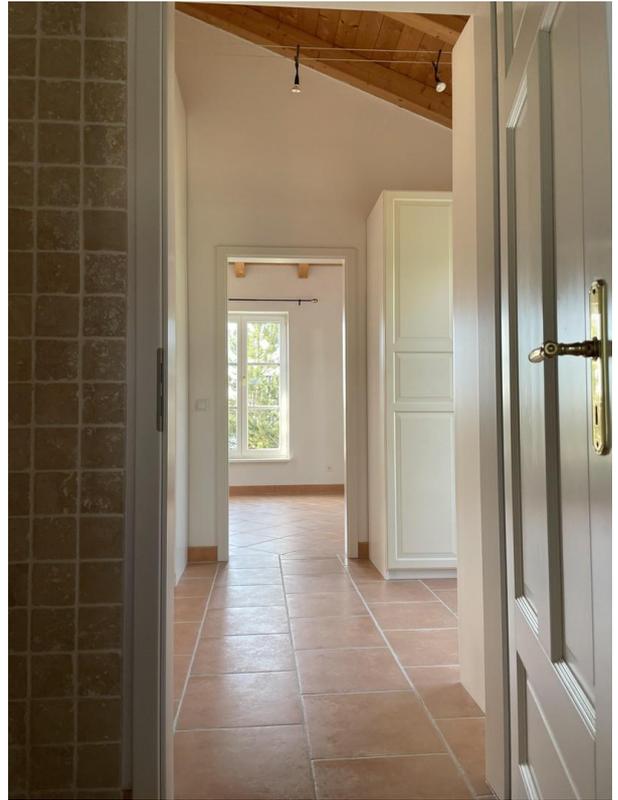
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



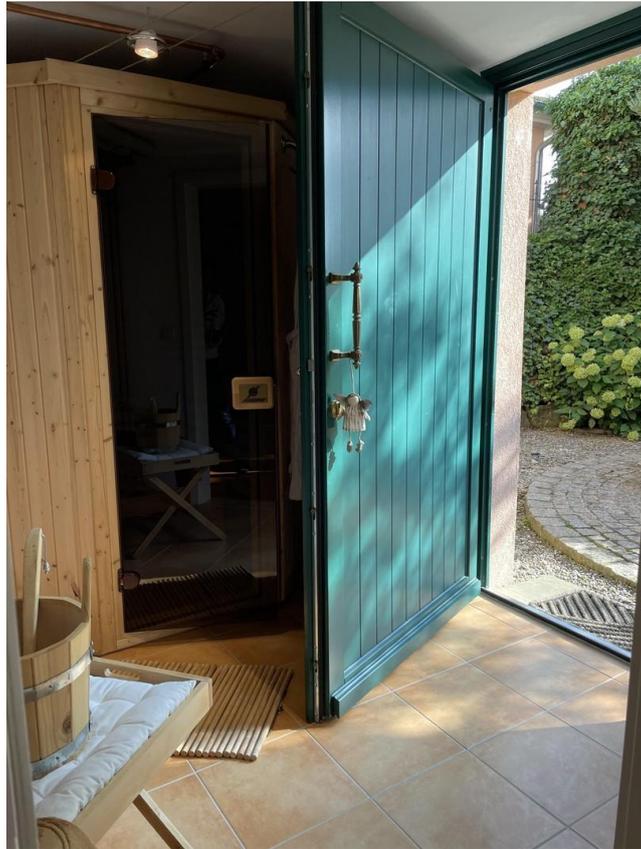
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



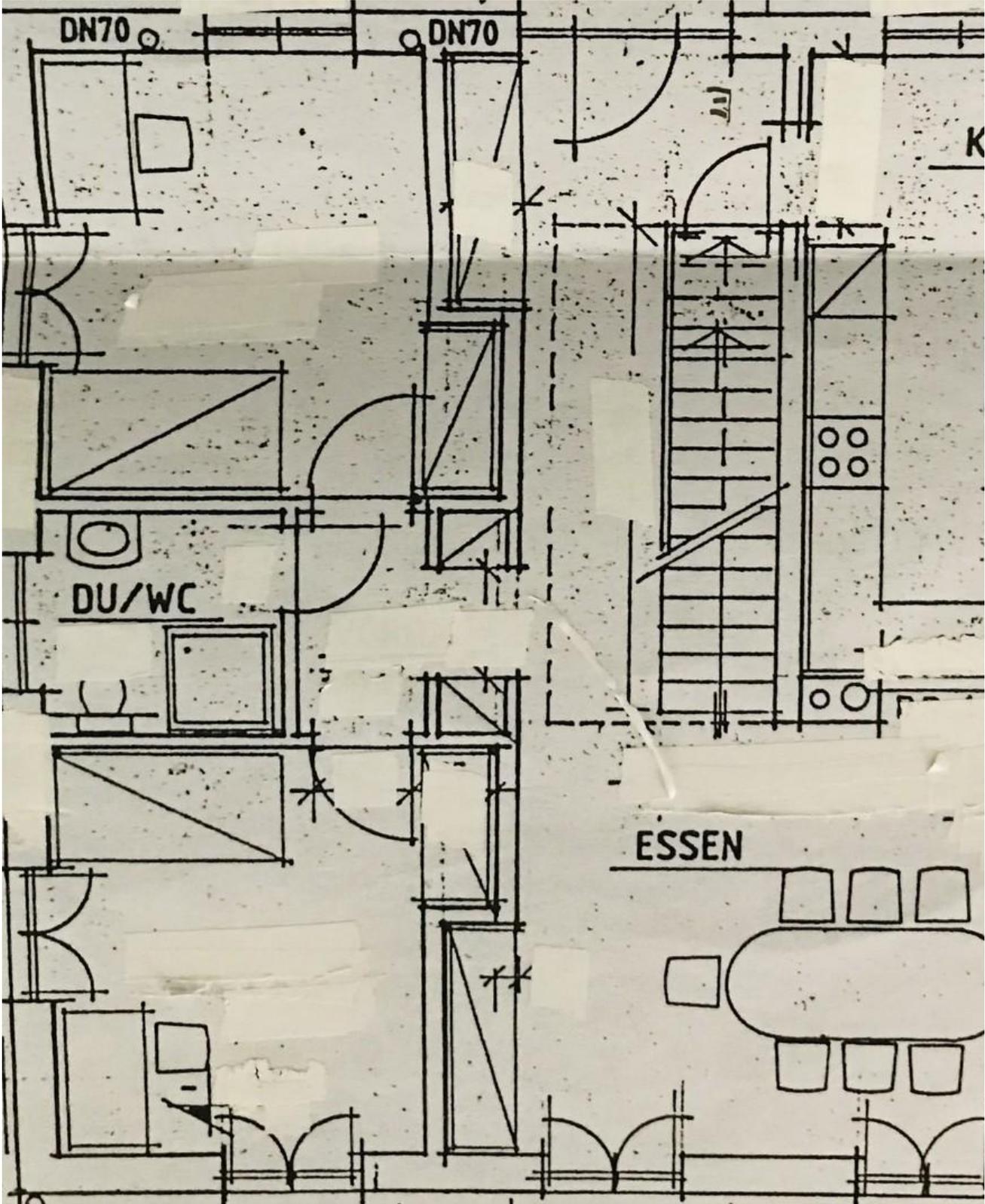
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

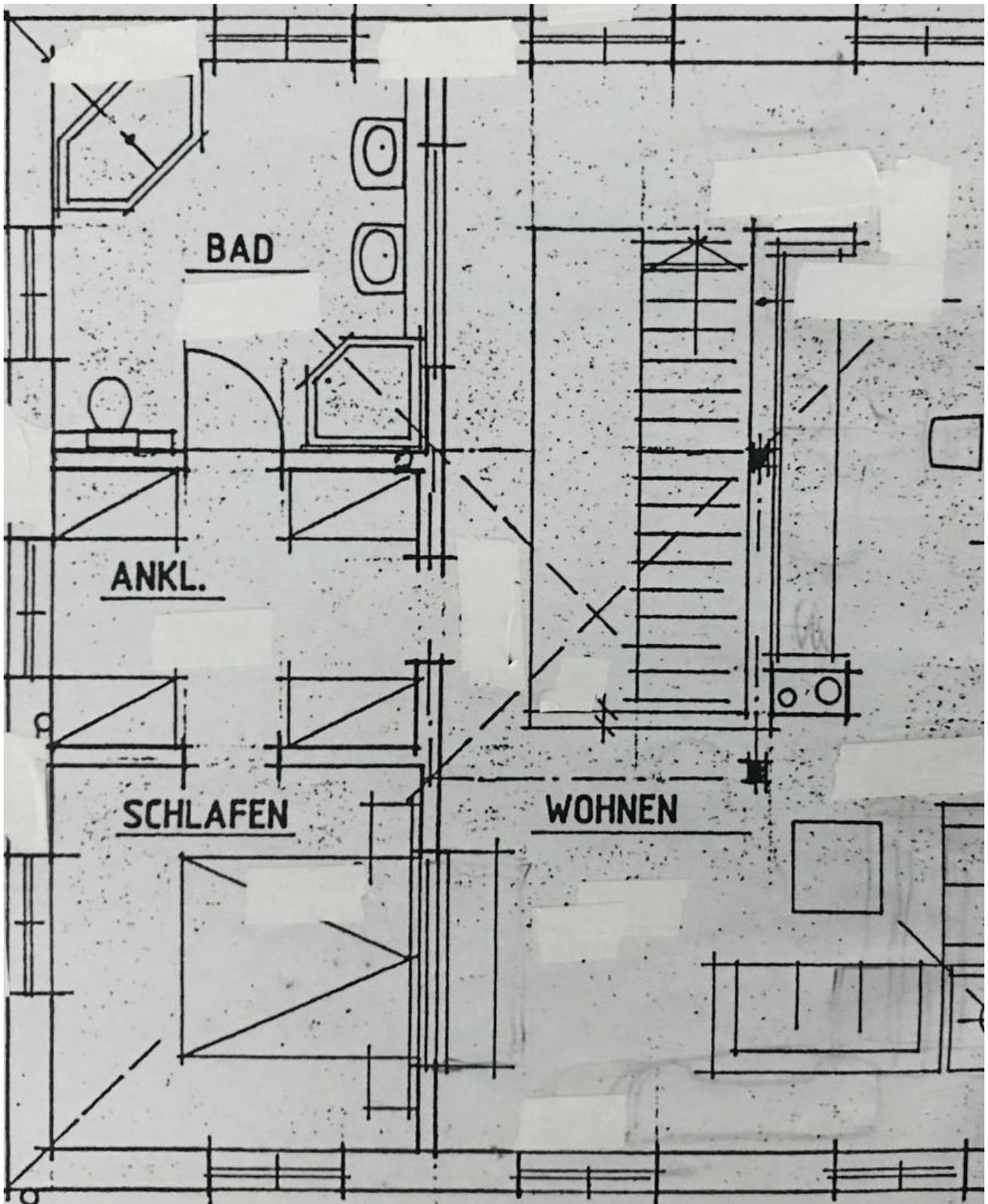


Exposé - Grundrisse



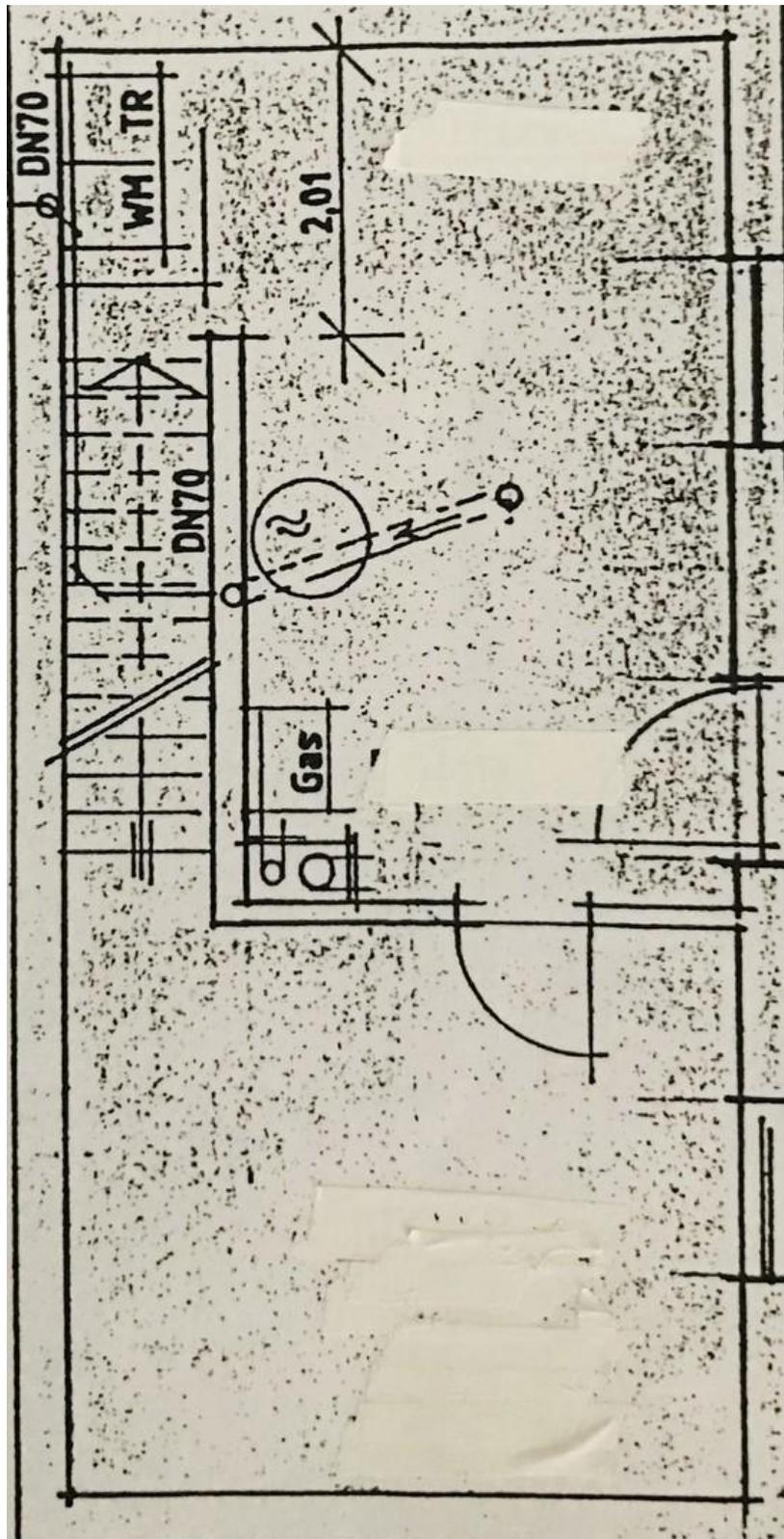
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Souterrain / Technik