

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gädheim OT Ottendorf

**Ein-/Zweifamilienhaus - idyllisch gelegen - mit  
unverbaubarem Blick auf Main und Maintal**



Objekt-Nr. **OM-291980**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **283.000 €**

Ansprechpartner:  
Grebner Willi  
Telefon: 09720 700  
Mobil: 0170 2025971

Schleusenweg 2  
97503 Gädheim OT Ottendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.06.2024
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

'Schleusenmeister'-Haus, ehemals errichtet für die Angestellten der nahegelegenen Main-Schleuse.

Nutzbar sowohl für eine Familie zum 'Selbstbewohnen' oder auch als Kapitalanlage - das Haus verfügt über zwei separate Mietwohnungen. >>> Geeignet auch als Mehrgenerationenhaus oder zum Kombinieren: Wohnen und Arbeiten.

AKTUELL: Straßenneubau. Verlegung einer neuen Kanalisation... Glasfaserkabel werden mit verlegt. Die Vorabkosten hierfür wurden schon beglichen.

Bauweise:

- Massiv.
- Außenisolierung 5 cm Naturkork. - Fassade mit naturbelassenem Lärchenholz.
- Dachboden ist ebenfalls isoliert und wäre ausbaufähig.
- Freundliche, helle Räume mit großen Fenstern. Wohnbereich mit Blick in Garten und Maintal.
- Korkbodenbelag in allen Räumen; Bad und Küche gefliest.
- Niedrigtemperatur-Ölheizung mit Edelstahlkamin.
- Solaranlage bereits vorgesehen: Absorber, Speicher und Steuerung bereits vorhanden.
- Jede Etage verfügt über eine eigene Absicherung für Strom.
- Das Haus besitzt im Untergeschoss einen Ausgang in den Garten; zum Haus gehören ein Balkon und eine Terrasse.

Modernisierung: 1998

- Die Bäder.
- Haustüren in Kunststoff.
- Sanierung der Fenster, Fensterbänke und Rollos in Kunststoff.
- Bodenbeläge und Bad im Obergeschoß.

Modernisierung: 2007

- Alle Heizkörper; Kunststoffrohre im ganzen Haus.
- Estrich und Bodenbeläge im Untergeschoß.

Modernisierung: 2014

- Niedrigenergie-Heizung mit Edelstahlkamin.

>>> Energieausweis liegt vor <<<

>>>Heizungswartung wurde im April 2024 von Fachfirma Schuler durchgeführt<<<

## Ausstattung

Ausstattung:

- Einbauküchen mit hellen Fronten in beiden Wohnungen.
- Badewannen mit Duscmöglichkeit.

Außenbereich:

- Dachrinnen und Fallrohre wartungsfrei aus Kupfer mit Klappe zum Regenwassersammeln
- Überdachte Außentreppe.
- Terrasse und Weg ums Haus mit Betonplatten.
- Stützmauern.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Über die Autobahn A70 ist die Industrie- und Hochschulstadt Schweinfurt - von Ottendorf aus - in 10 Minuten zu erreichen.

Durch die zentrale Lage in Deutschland mit Anbindung an die Autobahnen A7, A70, A 71 stellt Schweinfurt einen wichtigen Autobahnknotenpunkt Deutschlands Mitte dar. Innerhalb von 1-1/2 Stunden können 4 Flughäfen: Erfurt, Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt erreicht werden.

Provisionsfrei! Bitte keine Makleranfragen.

Bonität des Kaufinteressenten wird vorausgesetzt.

## Lage

Ottendorf liegt auf einer Anhöhe - inmitten des fränkischen Weinlands und am Rande des Naturparks Haßberge - direkt am Main-Werra-Radweg, zwischen den Städten Schweinfurt und der historischen Stadt Haßfurt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Bahn.

Beste Einkaufsmöglichkeiten in Schonungen, ca. 5 Autominuten entfernt.

Jenseits des Mains erstrecken sich die Mainaue mit dem 'alten Main' und dem der Naturpark Steigerwald, ein herrliches Gebiet für bewaldete Spaziergänge.

Der Main und ein naheliegender See laden zu Wassersport aller Art ein: Schwimmen, StandUp-Paddeln, 'Wasserwandern auf dem Main'...

In Ottendorf direkt ist ein Fußballverein ansässig.

Kindergarten und Grundschule befinden sich im benachbarten Ort Gädheim.

Realschule und eine Förderschule 'Körperbehinderte' sind im nahegelegenen Schonungen.

Waldorfschule: In Haßfurt mit Zuganbindung Schonungen - Haßfurt.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Garage

# Exposé - Galerie



Blick ins Maintal



Mainblick

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Schweinfurt



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Niedrigtemperatur-Heizung



Überprüfung Anlage Heizung

# Exposé - Galerie

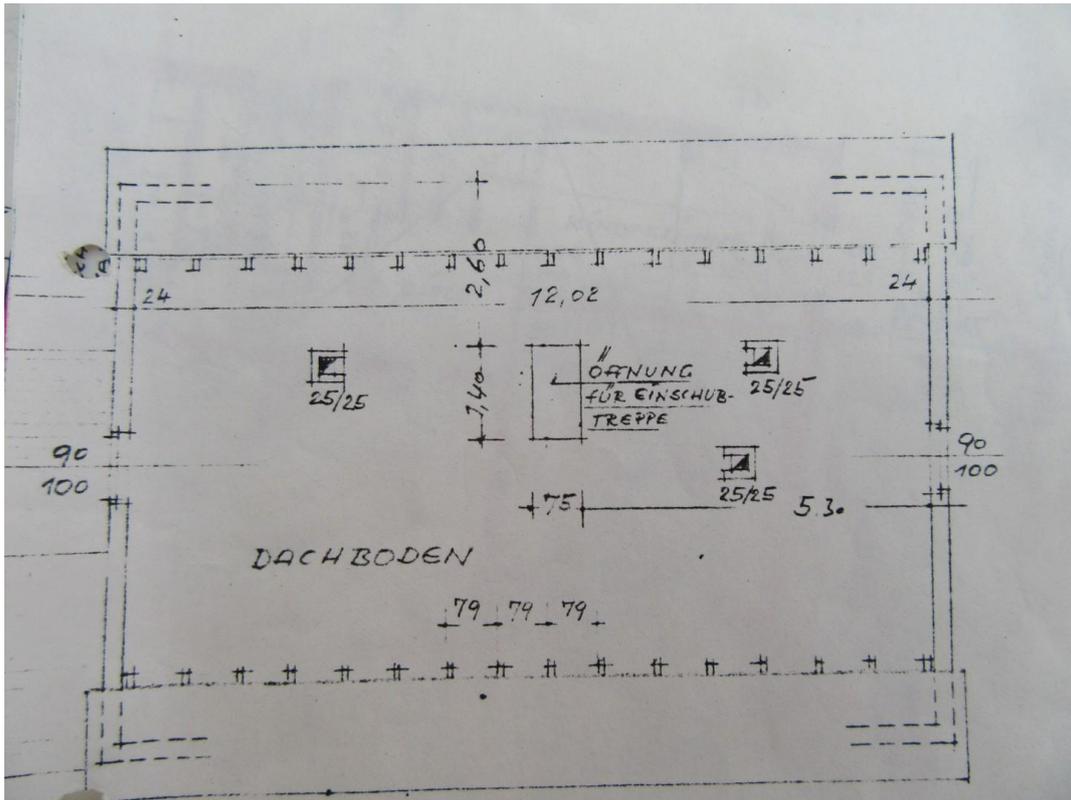


Küche OG

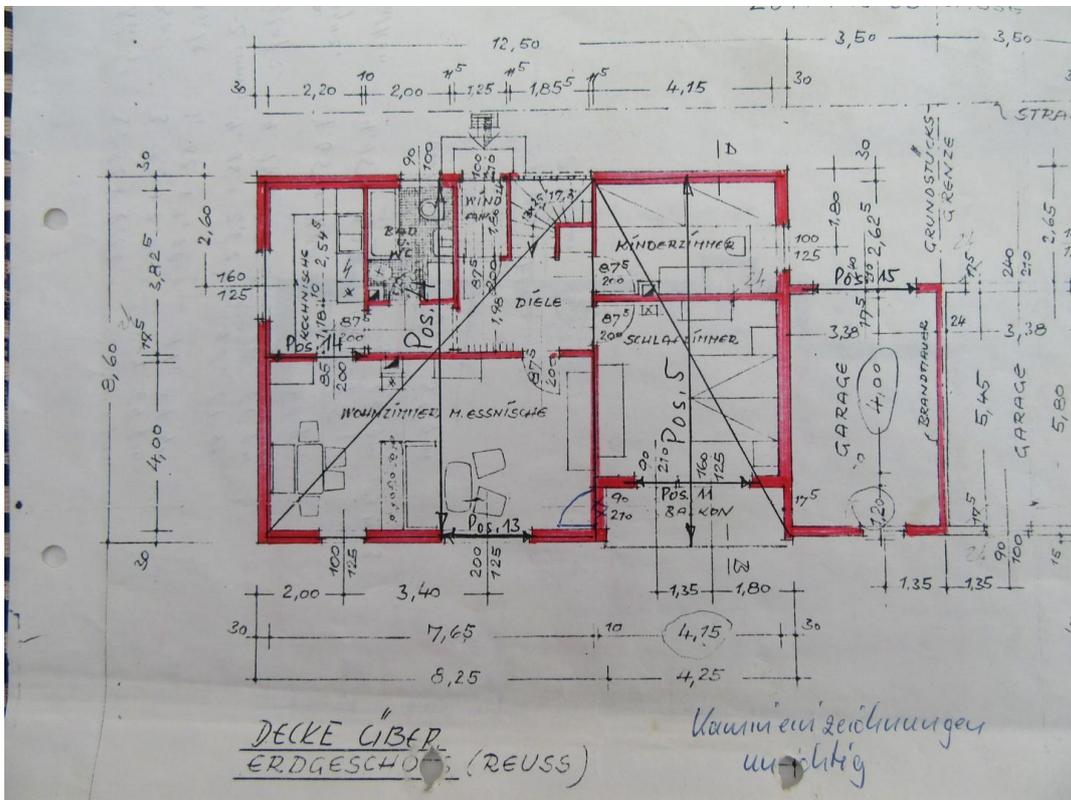


Küche KG

# Exposé - Grundrisse

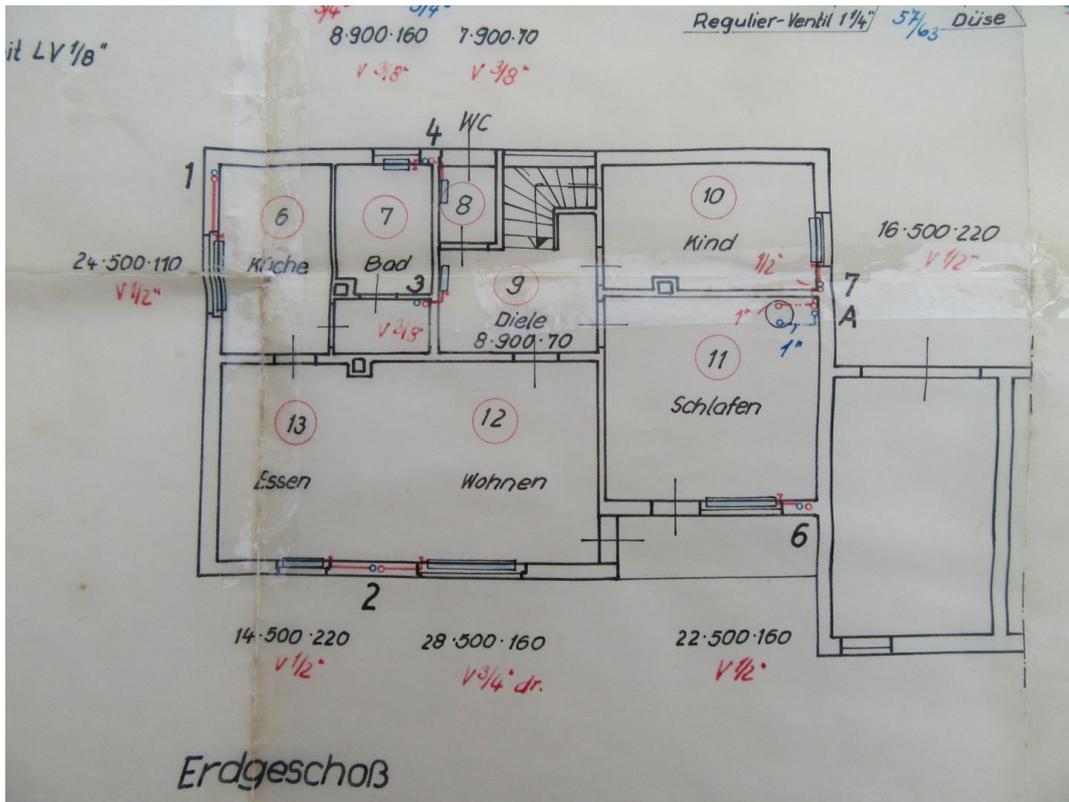


Dachboden

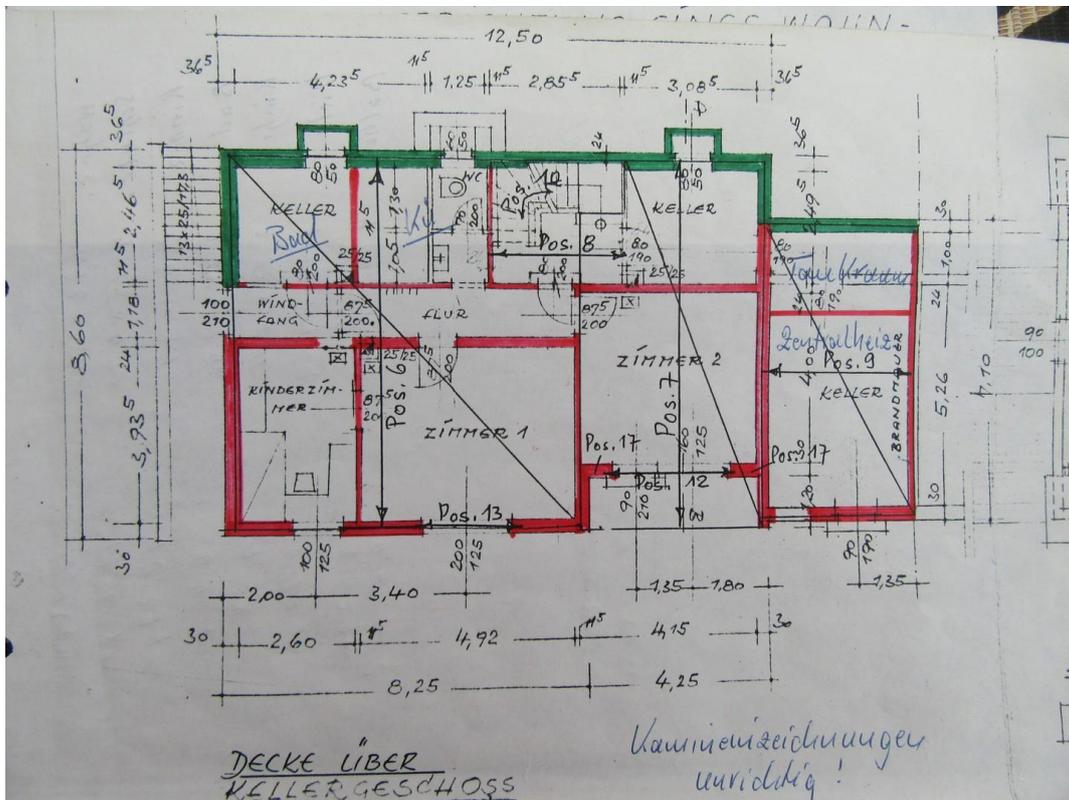


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

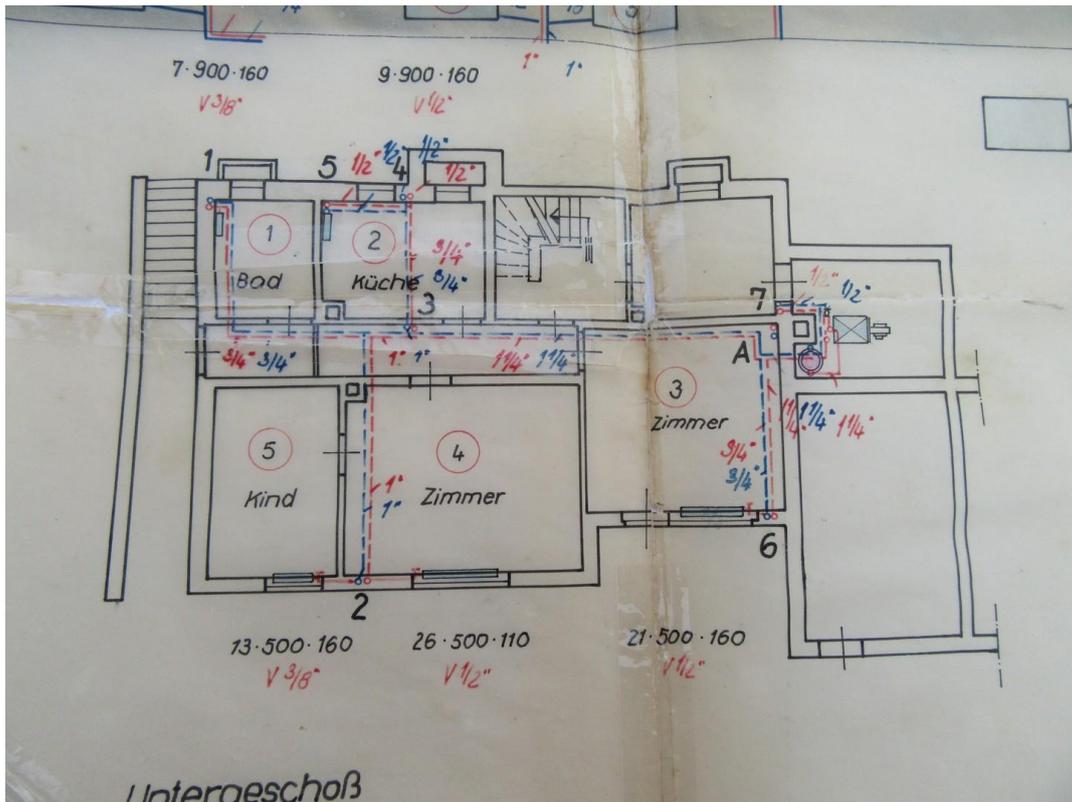


Zimmeraufteilung EG

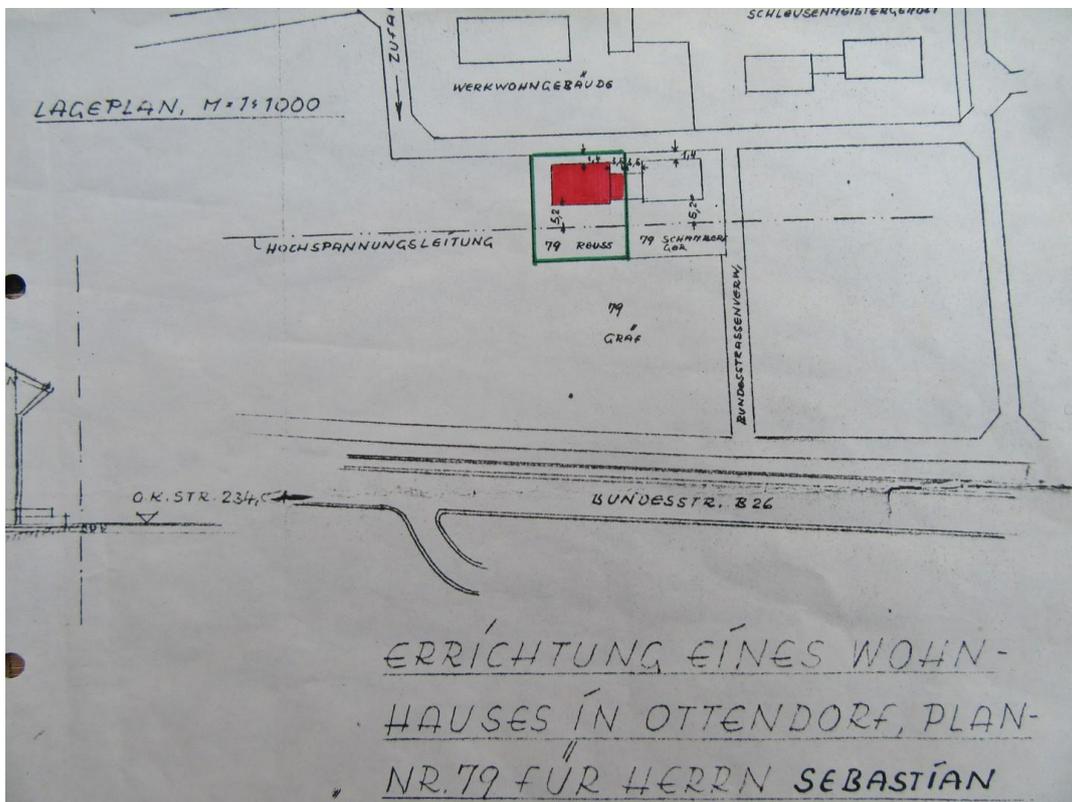


Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Zimmeraufteilung\_KG



Lageplan