

Exposé

Doppelhaushälfte in Weibersbrunn

Provisionsfreies Renditeobjekt oder Eigenheim mitten im schönen Spessart



Objekt-Nr. OM-292654

Doppelhaushälfte

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Salg

63879 Weibersbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	264,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	320,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sofort verfügbare Wohn- und Geschäftshaus stellt sowohl für Kapitalanleger als auch privaten Nutzern eine attraktive Kaufgelegenheit dar!

Die Doppelhaushälfte unterteilt sich in eine noch langjährig vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheiten in den darüberliegenden Geschossen. Die Wohneinheit im 1. OG verfügt über ca. 135 qm Wohnfläche mit 3,5 ZKB und zwei Balkonen, welche zum Verweilen einladen. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere kleine Wohneinheit mit ca. 40 qm Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 ZKB sowie einen großzügigen Dachboden mit weiteren ca. 30 qm Ausbaupotenzial. Abgerundet wird die Liegenschaft mit mehreren großzügigen Keller- und Lagerflächen im Untergeschoss sowie einer kleinen Garage (nur für Kleinwagen), in welcher sich auch ein derzeit außer Betrieb befindlicher Aufzug mit Verbindung zur Gewerbeeinheit sowie einem Kühlraum vorfinden lässt.

Die Wohneinheiten werden zurzeit noch als Ferienwohnungen genutzt, eignen sich jedoch auch problemlos für die übliche Vermietung von Wohnraum oder einer Nutzung als Eigenheim. Die noch langfristig vermietete Gewerbeeinheit sorgt bereits bei Übernahme der Liegenschaft für gesicherte Mieteinnahmen und deckt somit bereits einen Teil Ihrer Finanzierung.

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren von den Eigentümern stets sorgfältig behandelt und weist insgesamt einen ordentlichen Zustand auf. Instandsetzungsmaßnahmen wurden in der Regel umgehend ausgeführt, die im Haus eingebaute Öl-Heizung wurde in den vergangenen Jahren rundum erneuert und regelmäßig gewartet. Die Wohnung im 1. OG kann zudem zusätzlich über einen Kaminofen beheizt werden. Baujahrsbedingt verfügt die Liegenschaft an manchen Stellen noch über Ansätze für Optimierungen, mit wenigen Modernisierungen erhalten Sie jedoch eine für die Zukunft langfristig gut aufgestellte Immobilie.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer und daher provisionsfrei veräußert.

Besichtigungstermine können auf Anfrage per Mail kurzfristig vereinbart werden.

Der Betrieb der Ferienwohnung wird nicht im Zusammenhang mit der Immobilie veräußert. Bei Bedarf können jedoch gegen eine gesonderte, verhandelbare Abstandsanzahlung das im Haus befindliche Inventar nach Absprache vom Käufer übernommen werden.

Lage

Die ca. 2.000 Einwohner zählende Ortschaft Weibersbrunn liegt idyllisch im Spessart gelegen. So laden u.a. zahlreiche Wanderwege zu ausgiebigen Ausflügen in die Natur ein. Auch die zahlreich im Ort vertretenen Vereine schaffen ein ausgiebiges Angebot für weitere Freizeitaktivitäten.

Dank der direkten Autobahnanbindung lassen sich größere Geschäfte des täglichen Bedarfs in nur wenigen Fahrminuten erreichen. Auch die nächstgelegene Stadt Aschaffenburg befindet sich mit nur ca. 20 Autominuten in unmittelbarer Nähe. Mittig auf der Strecke von Frankfurt nach Würzburg gelegen, lassen sich beide Großstädte sowie auch der Flughafen Frankfurt ebenfalls zeitnah in jeweils ca. 40 Autominuten erreichen, wodurch die Ortschaft auch für Pendler eine attraktive Lage darstellt.

Mit der im Ortskern zentral befindlichen Liegenschaft lassen sich alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie ein Arzt, ein kleiner Einkaufsladen, eine Apotheke oder den Blumenladen fußläufig erreichen. Die bereits seit vielen Jahren im Ort ansässige Bäckerei befindet sich

sogar direkt mit im Haus. Weitere Einrichtungen wie die örtliche Grundschule oder den Kindergarten lassen sich fußläufig in wenigen Minuten erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt um die nächste Straßenecke.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	320,41 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Frontansicht 2

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Küche 2, 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 1. OG



Wohnzimmer 2, 1. OG



Schlafzimmer, 1. OG

Exposé - Galerie



Zweites Schlafzimmer, 1. OG



Bad 1. OG



Dusche im Bad, 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 2. OG



Wohnzimmer 2, 2. OG

Exposé - Galerie



Küche, 2. OG



Schlafzimmer, 2. OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus