

Exposé

Doppelhaushälfte in Lauda-Königshofen

**Schöne DHH mit ruhiger Einliegerwohnung und tollem
Fernblick ins liebeliche Taubertal zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-341088**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **379.000 €**

97922 Lauda-Königshofen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	497,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	52,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schönes, ruhiges Wohnen mit tollem Blick in das liebeliche Taubertal (Wohngebiet Turmberg-Königshofen) oder Kapitalanlage

Ideales Wohnen für Jung und Alt in einer wunderschönen Doppelhaushälfte (DHH) mit separater Einliegerwohnung (ELW) auf einem großzügigen Grundstück am Südhang gelegen.

Zu verkaufen sind auf einem ca. 500 m² großen Grundstück (Erbbaurecht):

- eine DHH mit ca. 118 m² Wohnfläche, zusätzlichen 50 m² Nutzfläche und eigenem Gartenanteil (ca. 35 m²) sowie zwei PKW-Garagen und zwei PKW-Stellplätze sowie

- eine ELW mit ca. 55 m² Wohnfläche.

Die DHH wurde 1995 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss (63 m²) befinden sich Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speis, Diele, Gäste-WC, ein Abstellraum und ein großzügiger Balkon (7,7 m²) mit herrlichem Fernblick (Westseite mit Sonne am Abend).

Im Obergeschoß (65 m²) sind 3 Zimmer (Schlaf/ Kinder/ Büro) sowie ein Voll-Bad mit Dusche, Badewanne, Doppel-Waschbecken und Dachliegefenster mit Rolläden. Zwei Zimmer haben einen Zugang zum zweiten Balkon (3,4 m²). Das dritte Zimmer bietet einen tollen Ausblick ins Taubertal. Der zusätzliche, gedämmte Dachraum (ca. 12 m²) mit Fenster kann als Abstellraum benutzt oder als weiterer Wohnraum ausgebaut werden.

Im Keller steht ein großzügiger Raum (ca. 11 m²) mit Warmwasser-Speicher und genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und als Vorratslager zur Verfügung.

Die ELW (55 m²) wurde ebenfalls 1995 erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Über den Windfang gelangen Sie in die Küche mit Esszimmer, das Wohn- und Schlafzimmer, die Diele und das separate Gäste-WC. Das Bad verfügt über eine Badewanne, Dusche und ein Waschbecken. Vor und neben der Haustür befindet sich eine schöne Terrasse und ein eigener, großzügiger Garten mit herrlichem Fernblick.

Überblick siehe Grundrisse.

Ausstattung

Modernes Wohnen

Helle und gut geschnittene Räume, moderne Fliesen in Küche, Esszimmer, Gäste-WC, Diele und Bad.

Parkettböden im Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Büro besonders schönes Treppenhaus mit kleiner Galerie.

Im Obergeschoß verleiht die Dachschräge mit den Holzdecken jedem Zimmer ein besonderes Ambiente.

Heizung erfolgt umweltfreundlich mit Strom durch Nachtspeicheröfen und einem neuen Pelletofen.

Warmwasser wird separat jeweils in einem Speicher zur Verfügung gestellt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zum Verkauf stehen nur die DHH mit ELW, eine Doppel-Garage und zwei Stellplätzen.

Das Grundstück ist über einen Erbbaurecht-Mietvertrag für 99 Jahre und 696,- Euro jährlich gemietet, kann bei Interesse aber auch preiswert gekauft werden.

Lage

Wohnen neben den Weinbergen

Die Doppelhaushälfte mit ELW liegt in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet Turmberg am Südhang von Königshofen. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gesundheits- sowie Pflegeeinrichtungen, Kindergarten, alle Schulrichtungen und vielfältige Sportangebote sind vorhanden und zu Fuß oder mit Bus erreichbar.

Eine gute Busverbindung nach Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim und Würzburg und schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A 81 über die Bundesstraße B290 sind weitere Vorzüge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



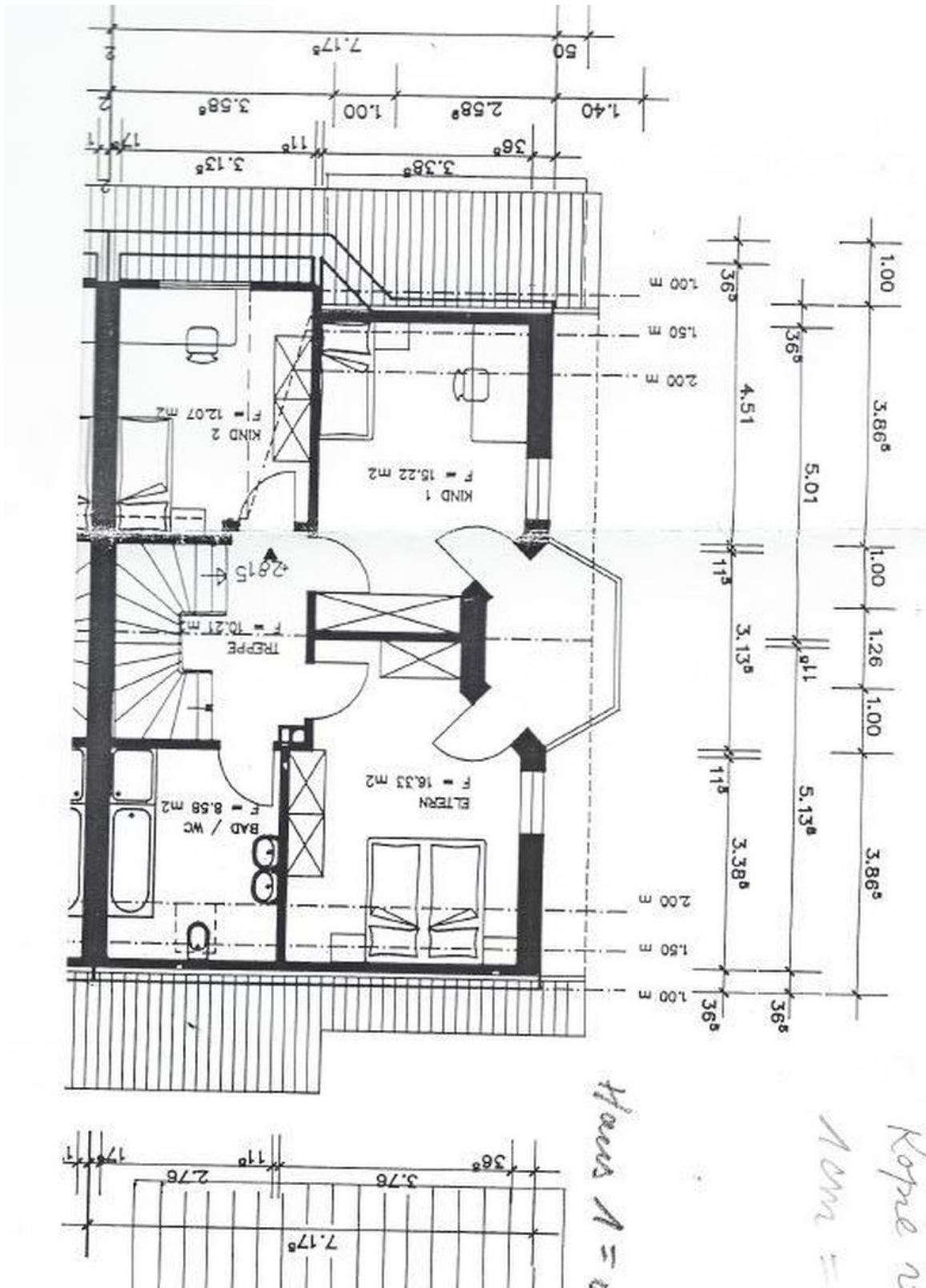
Eingang DHH mit Doppelgarage

Exposé - Galerie



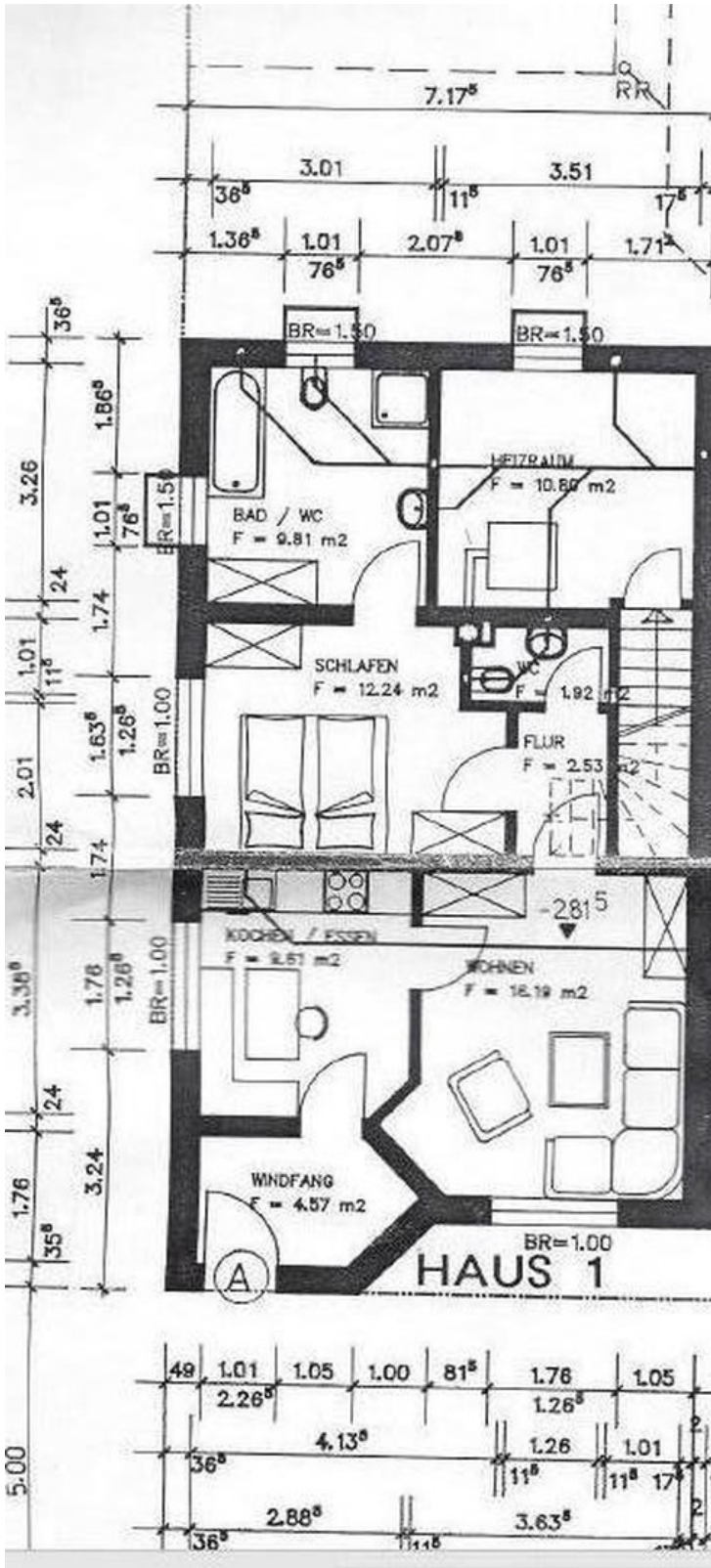
Eingang DHH mit Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss DHH Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss ELW + DHH Keller