

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lauda-Königshofen

### Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Königshofen



Objekt-Nr. OM-366931

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

97922 Lauda-Königshofen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	682,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	250,00 m²	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügigen Wohnzimmer und Küchen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind nach Südwesten zum Garten ausgerichtet und bieten einen fantastischen Blick ins Tauber- und Umpfertal. Der große Garten eröffnet viele Gestaltungsmöglichkeiten für Erholungsflächen, Zier- und Nutzpflanzen.

Eine geräumige Garage bietet genügend Raum für Fahrräder und Gartengeräte, zwei weitere Kfz-Stellplätze befinden sich im Kellergeschoss.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich. Die Dachgeschosswohnung wurde 1980 ausgebaut. Diese beiden Geschosse wurden bisher als räumliche Einheit mit 5 Schlafzimmern und 2 Bädern genutzt und sind ideal für eine große Familie.

Das Dachgeschoss verfügt derzeit über ein Bad und 3 Schlafzimmer. Der Einbau einer Küche ist möglich, so dass hier eine weitere separate Wohnung abgetrennt werden kann.

Die EG- und die DG-Wohnung verfügen jeweils über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die DG- Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gebäude ist ab Januar 2026 mietfrei.

## Ausstattung

Das Haustürelement wurde um das Jahr 2000 modernisiert. Die Dacheindeckung wurde 2006 erneuert. 2024 wurden neue hochwertige Dachflächenfenster eingebaut.

Die technische Ausstattung (Elektro, HLS) entspricht weitgehend dem Standard des Baujahres. Aus energetischen Gründen ist eine Modernisierung der Zentralheizung empfehlenswert.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Das attraktive Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss befindet sich in bester Lage in einem ruhigen Wohngebiet am Fuße des Turmbergs. Grundschule und Kindergarten sind in 200 m Entfernung erreichbar, mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in 500 m Entfernung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	319,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht süd-ost



# Exposé - Galerie



Ansicht süd-west



Ausblick ins Umpförtal

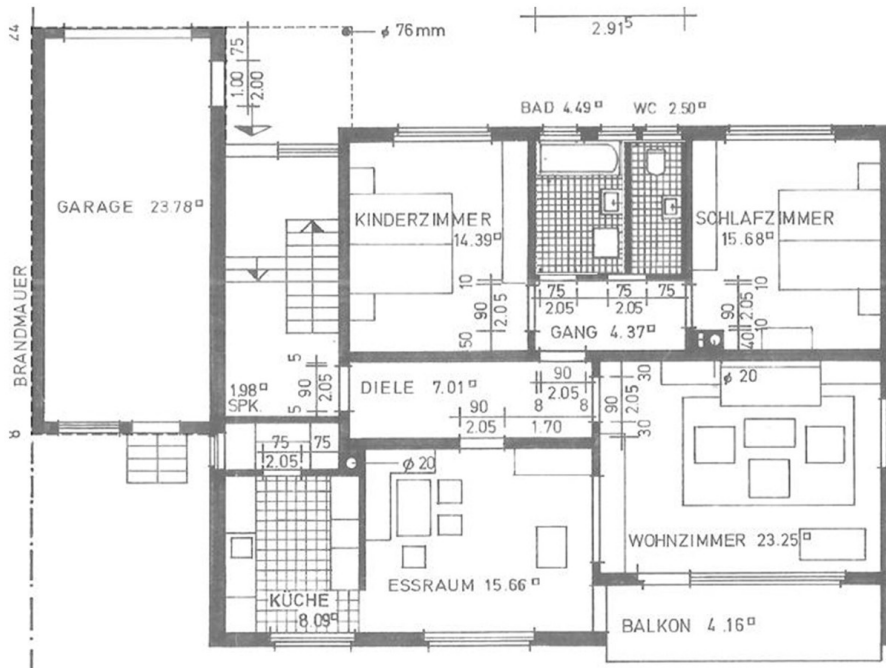
# Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Kirche

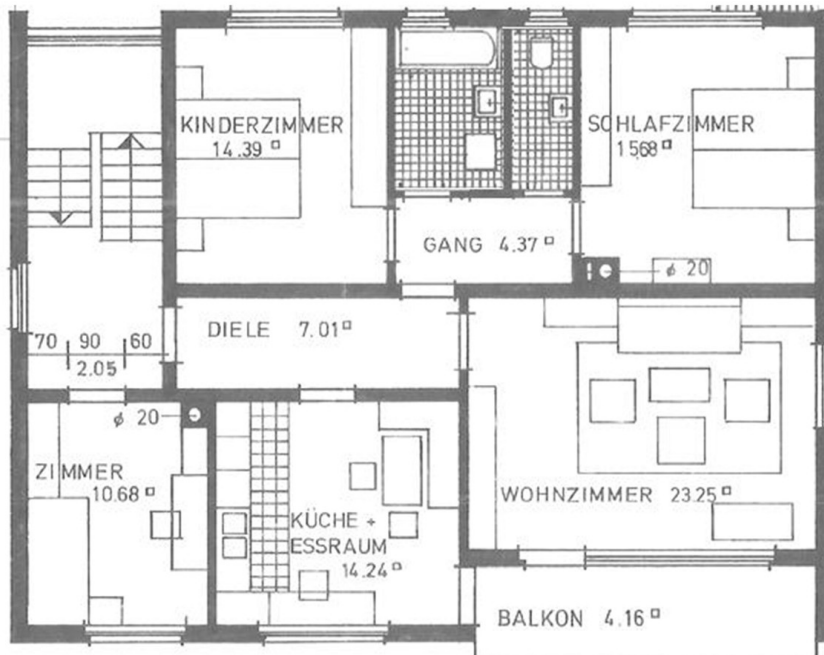
# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Erdgeschoss

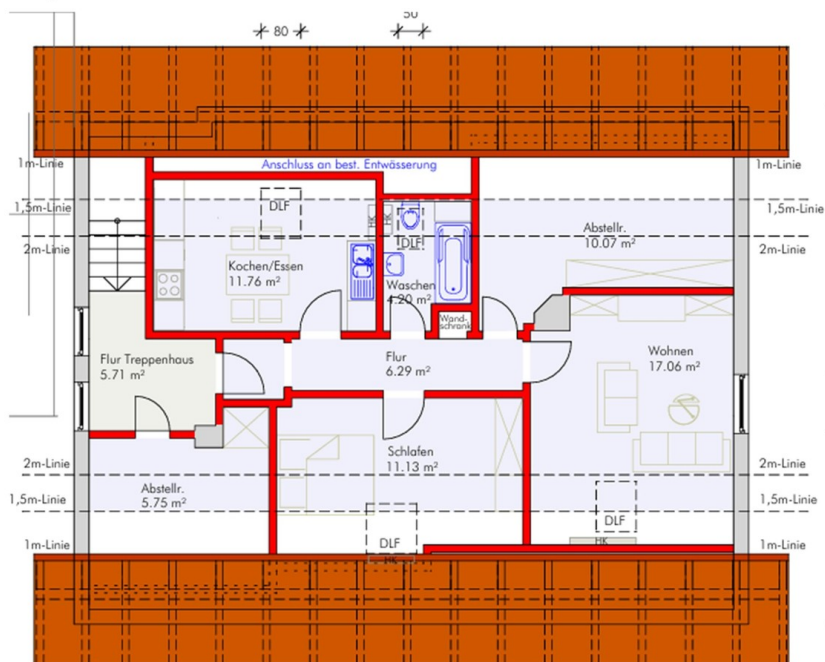
1. Obergeschoss



Obergeschoss

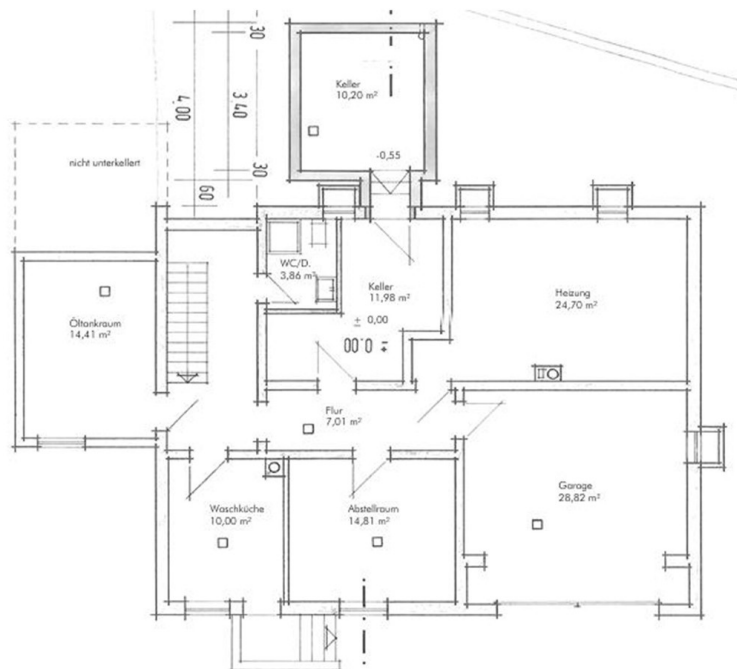
# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Kellergeschoss



Kellergeschoss