

Exposé

Einfamilienhaus in Kleinwallstadt

Einfamilienhaus mit Gewerbe und viel Potenzial in Kleinwallstadt



Objekt-Nr. OM-397132

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Rachor

63839 Kleinwallstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	458,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	330,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit viel Ausbaupotenzial – Wohnen, Arbeiten und Vermieten unter einem Dach

Kleinwallstadt – nur wenige Meter zu den Mainauen

Wohnen, Arbeiten und Vermieten – in sehr zentraler Lage am Ortseingang von Kleinwallstadt liegt dieses großzügige Einfamilienhaus, das nahezu grenzenlose

Möglichkeiten bietet.

Das kernsanierte Erdgeschoss präsentiert sich modern, hell und hochwertig ausgestattet – inklusive neuer Elektrik, Heizung, Böden, Küche und Bad. Sie ist bereits gut und zuverlässig vermietet – eine sichere Einnahmequelle von Beginn an.

Im Obergeschoss erwarten Sie über 200 m² Wohnfläche mit 9 Zimmern, Bad, Gäste-WC und einer integrierten Sauna. Diese Etage bietet viel Raum für Ihre individuellen Ideen – sei es eine großzügige Familienwohnung, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Aufteilung in zwei separate Einheiten.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur rund 150 m² großen Industriehalle / Lagerhalle / gut geeignet für produzierendes Gewerbe.

Ideal für Handwerker, Selbstständige oder als großzügige Nutzfläche für Fahrzeuge und Hobbys.

Dank der großen Wohnfläche, der bereits vermieteten, sanierten Einheit und dem großen

Ausbaupotenzial ist dieses Objekt gleichermaßen attraktiv für Familien, Investoren und Unternehmer oder Handwerker.

Besonderheiten

- Main in unmittelbarer Nähe
- Erdgeschoss kernsaniert und vermietet, wurde vormalig als Boardinghaus genutzt
- Obergeschoss mit 9 Zimmern, Bad, Gäste-WC und Sauna
- Gewerbefläche ca. 150 m² mit Industrieboden, elektrischem Rollltor, Anschlussmöglichkeit einer Heizung, nutzbar als Werkstatt, Produktion, Garage oder Lagerfläche
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Arbeiten, Vermieten)
- Großes Ausbaupotenzial für individuelle Gestaltung

Der Energieausweis ist in Arbeit

Ausstattung

Energieausweis ist in Arbeit

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Sehr zentrale Lage am Ortseingang von Kleinwallstadt, sehr gute Anbindung an die Bundesstraße B469, fußläufig zum Regional Hauptbahnhof, gute Anbindung zur A 3, 60 km zum Flughafen Frankfurt, ca. 20 km nach Aschaffenburg.

In Kleinwallstadt finden Sie noch sehr viel Einzelhandel, Apotheken, Ärzte etc. für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen sind im Ort vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



EG vormals Boardinghouse



EG Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Sitzecke



EG Garderobe

Exposé - Galerie



EG Bad mit Dusche



EG Bad

Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung im 1. OG



Kamin 1. OG



Esszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer 1. OG



Arbeitszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Gäste WC



ehemals Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Sauna 1. OG



Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Flur Dachboden

Exposé - Galerie



Ausblick vom DG



Innenhof u. überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Innenhof elektrisches Rolltor



Vorderhaus mit Nebengebäude

Exposé - Galerie



Außenansicht