

Exposé

Doppelhaushälfte in Obernburg am Main

Kernsaniertes Zweifamilienhaus (DHH) mit großem Grundstück, Garage und Garten in Obernburg am Main



Objekt-Nr. OM-401549

Doppelhaushälfte

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Kilic
Telefon: 0170 9781723
Mobil: 0170 9781723

Nibelungenstraße 2
63785 Obernburg am Main
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	730,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1963 befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Obernburg am Main. Das Haus bietet rund 180 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten (ca. 104 m² und ca. 76 m²), auf einem ca. 730 m² großen Grundstück mit Hanglage und ebenem Gartenbereich hinter dem Haus.

Zwischen 2023 und 2024 wurde der technische Kern des Gebäudes umfassend erneuert: Elektrik, Zu- und Abwasserleitungen, Wände und Decken wurden saniert, zudem entstanden zwei neue, moderne Bäder mit einer ebenerdigen Dusche. Damit ist die technische Basis auf aktuellem Stand – die weitere optische Gestaltung bleibt dem neuen Eigentümer überlassen. Bodenbeläge, Treppenhaus, Haustür und dekorative Bereiche können nach individuellem Geschmack modernisiert werden.

Die Heizungsanlage ist älteren Baujahrs, arbeitet jedoch zuverlässig und stabil.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung mit Teilvermietung als auch als reines Anlageobjekt. Mit geringem Aufwand lassen sich beide Wohneinheiten auch zu einem großzügigen Einfamilienhaus verbinden – ideal für Familien mit Platzbedarf.

Aktuell wird die 104 m² große Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt. Die 76 m² große Einheit ist vermietet und erzielt derzeit eine Bruttomiete von 950€.

Angesichts der guten Lage und soliden Ausstattung besteht langfristig Potenzial für eine Anpassung an das marktübliche Mietniveau.

In den letzten Monaten wurde die Immobilie bewusst neu am Markt positioniert. Der aktuelle Angebotspreis von 500.000 € wurde marktgerecht angepasst und stellt eine realistische und faire Preisbasis dar.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich. Bei ernsthaftem Interesse und gesicherter Finanzierung freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

OHNE Maklerprovision!

Ausstattung

Das Haus überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Siemens-Markengeräten (Backofen, Herd, Dunstabzug und Geschirrspüler), die im Kaufpreis enthalten ist. In der oberen Wohnung sorgen elektrische Rollläden mit Fernbedienung für zusätzlichen Komfort. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Ein Glasfaserleerrohr wurde bereits bis in den Technikraum verlegt – die Anbindung an das Glasfasernetz ist somit vorbereitet. Im Jahr 2025 erfolgte zudem eine vollständige Erneuerung der Wasserzuleitung vom Hauptanschluss bis ins Haus, inklusive neuer Wassertanks.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Zweifamilienhaus in Obernburg am Main mit ca. 180 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei sanierte Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung (ca. 76 m²) ist aktuell für 700 € kalt vermietet und bietet Anpassungspotenzial auf ca. 912 € kalt (12 €/m²), die zweite Wohnung (ca. 104 m²) mit Gartenanteil, Garage und Stellplatz ist sehr gut vermietbar mit realistisch erzielbaren 1.200–1.400 € kalt. Bei Vollvermietung ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von ca. 2.100–2.300 €. Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen wurden vollständig erneuert, kein kurzfristiger Sanierungsstau; Geeignet für Kapitalanleger mit Fokus auf stabile Einnahmen, Mietsteigerungspotenzial und langfristigen Vermögensaufbau.

Melden sie sich gerne bequem über Whatsapp.

0170 9781723

Mit freundlichen Grüßen

Lage

Die Nibelungenstraße liegt in einem ruhigen, etablierten Wohngebiet von Obernburg am Main. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte – sind im Ort vorhanden. Die Anbindung an die B 469 sorgt für schnelle Erreichbarkeit von Aschaffenburg und Miltenberg. Die Straße selbst wurde 2025 komplett saniert, wodurch Infrastruktur und Versorgungsleitungen neuwertig sind. Besonders hervorzuheben sind die ruhige Lage, die gute Nachbarschaft und die schöne Aussicht auf das Maintal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Aussicht 2

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick

Aussicht 3

Exposé - Galerie



Garten

Garten



Terrasse

Terrasse

Exposé - Galerie

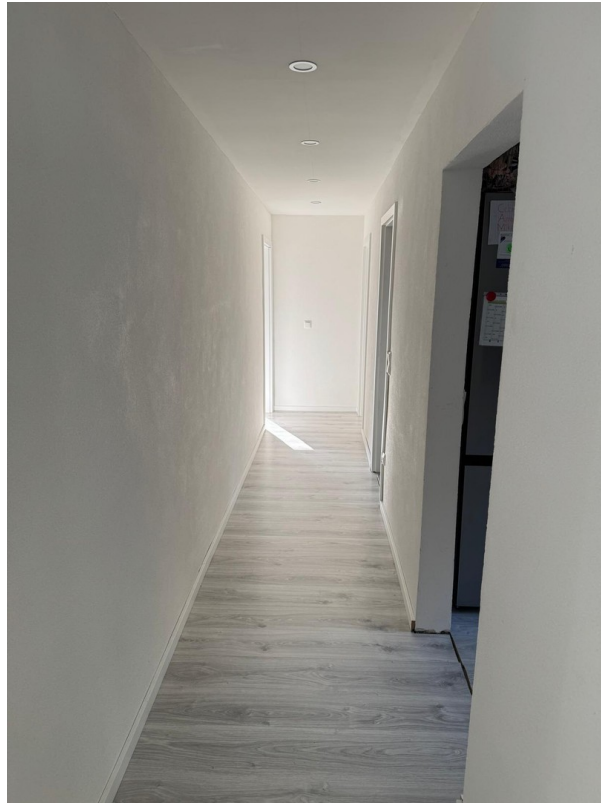


Wohnung 104QM - Wohnzimmer



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur

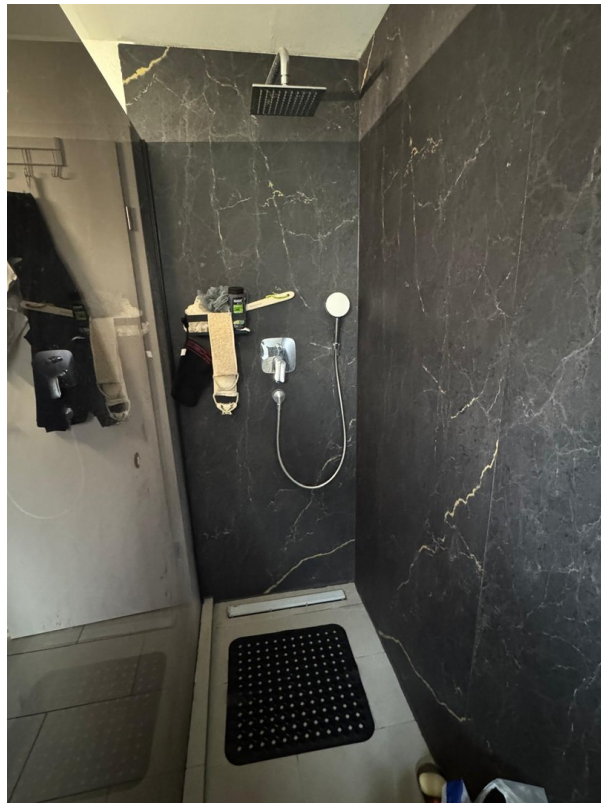


Küche

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnung 76QM - Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küch

Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

