

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Elsenfeld

### Wunderschönes 3 Familien Haus mit toller Aussicht in Elsenfeld!



Objekt-Nr. OM-409100

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **687.000 €**

Ansprechpartner:  
F.A.

63820 Elsenfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	517,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	206,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig gebautes und gepflegtes 3-Familienhaus aus dem Jahr 2015, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit bietet. Die moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und die klar strukturierte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Der wunderschöne 180 Grad Rundumblick von Balkon und Terrasse ist für Elsenfeld eine Seltenheit.

Das Haus umfasst drei großzügige Wohneinheiten, die jeweils mit hochwertigen Materialien ausgestattet sind. Jede Wohnung verfügt über moderne Bäder, offene Wohn- und Essbereiche sowie bodentiefe Fenster, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen.

Große Fensterelemente in nahezu allen Zimmern sorgen für lichtdurchflutete Räume, weiße Türen sowie Fenster fügen sich in das helle Gesamtkonzept ein. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima.

Das 3-Familienhaus ist ruhig und doch zentral in Elsenfeld gelegen.

Zur Ausstattung gehört in allen Wohnungen:

- Neuwertige Einbauküchen in allen Wohnungen inklusive
- Alle Badezimmermöbel sind im Kaufpreis enthalten.
- Elektrische Rollläden an allen Fensterflächen
- Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Energieeffiziente Bauweise (z. B. Wärmedämmung, moderne Heiztechnik)
- Separater Keller/Abstellräume für jede Wohnung
- Terrasse mit Garten oder Balkon
- stufenloser Zugang in den unteren Wohnungen
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Tageslicht-Bad mit bodengleicher Dusche und WC
- Oben Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und WC, zusätzlich Gäste WC
- zusätzlicher Handtuchheizkörper in allen Bäder
- weiße Holztüren
- hochwertige Vinylböden
- Regenwasserzisterne
- Gaszentralheizung mit Solarunterstützung
- Stellplätze vor dem Haus
- Großer Hausmeisterraum mit separatem Ausseneingang
- Separate Waschküche im Keller
- Gartenanteil für alle Wohnungen
- Sonnenmarkisen

Das Anwesen wird derzeit von 3 Parteien bewohnt, zwei Wohnungen werden nach Absprache frei und können neu vermietet werden. Besichtigungen sind nach entsprechendem

Kapitalnachweis gerne möglich. Durch die tolle Lage am Ortsrand mit Blick zum Main sind trotzdem alle Güter des täglichen Bedarfs in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Mieteinnahmen ca. 2500,- Euro im Monat

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Das Gebäude eignet sich ideal als Kapitalanlage mit sehr guten Vermietungsmöglichkeiten oder zur teilweisen Eigennutzung, bei gleichzeitiger Vermietung der übrigen Einheiten. Dank des jungen Baujahres sind weder Renovierungs- noch Sanierungsmaßnahmen notwendig.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

2-Zimmer Wohnung mit ca. 47 Quadratmeter Wohnfläche: Eingangsbereich mit Garderobe, Schlafzimmer, Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche, zusätzlichem Handtuchheizkörper, Waschbecken und WC, geräumiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur eigenen Terrasse und eigenem Garten.

2-Zimmer Wohnung mit ca. 49 Quadratmeter Wohnfläche: Eingangsbereich mit Garderobe, Schlafzimmer, Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche, zusätzlichem Handtuchheizkörper, Waschbecken und WC, großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur eigenen Terrasse und eigenem Garten.

Obergeschoss und Dachgeschoss:

5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 111 Quadratmeter Wohnfläche:

geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Flur, großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon mit Fernblick, Gäste WC mit separatem Vorratsraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Tageslichtbad mit Badewanne, zusätzlichem Handtuchheizkörper, Waschbecken und WC. Über die innenliegende Treppe Zugang zum Dachgeschoss mit zwei weiteren Kinderzimmern.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Elsenfeld liegt zwischen Miltenberg und Aschaffenburg idyllisch zwischen Weinbergen und dem Main.

Durch die Lage direkt an der B469 mit Anschluß an die A3 Richtung Frankfurt (ca. 30 Min.) oder Würzburg (ca. 45 Min.).

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



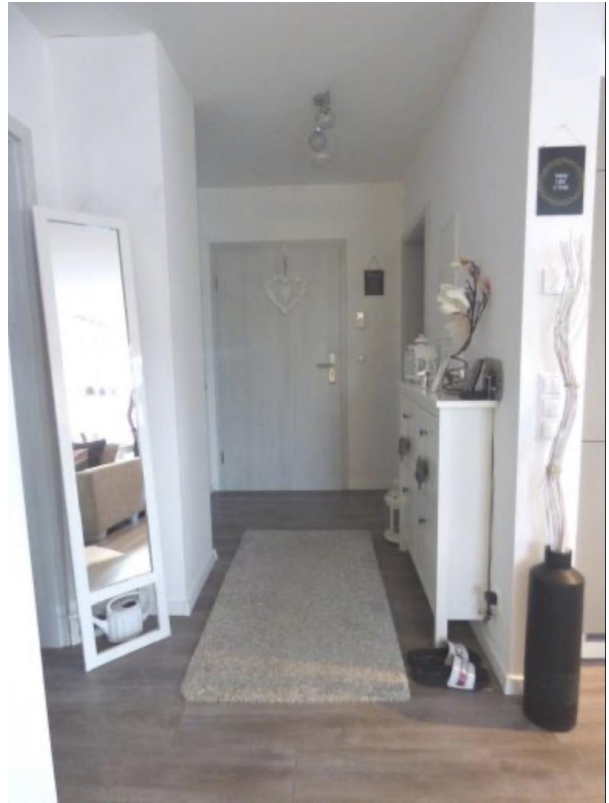
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



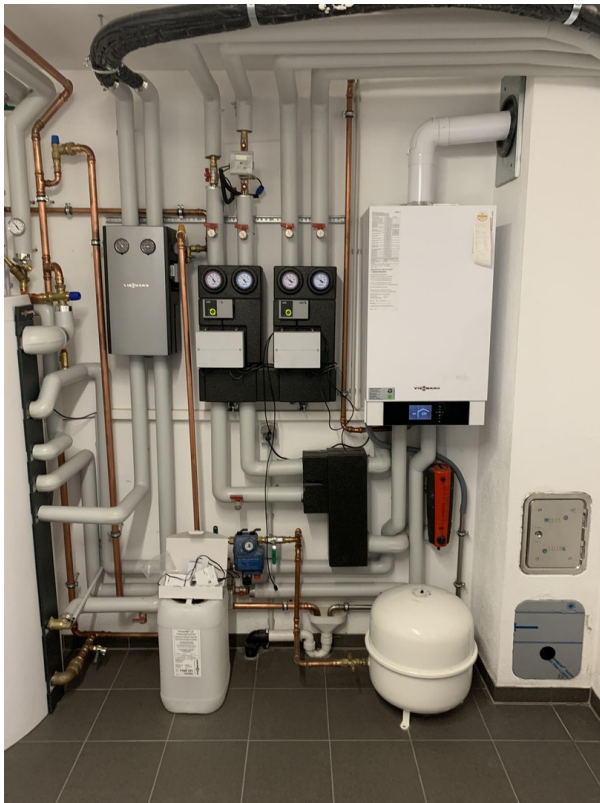
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



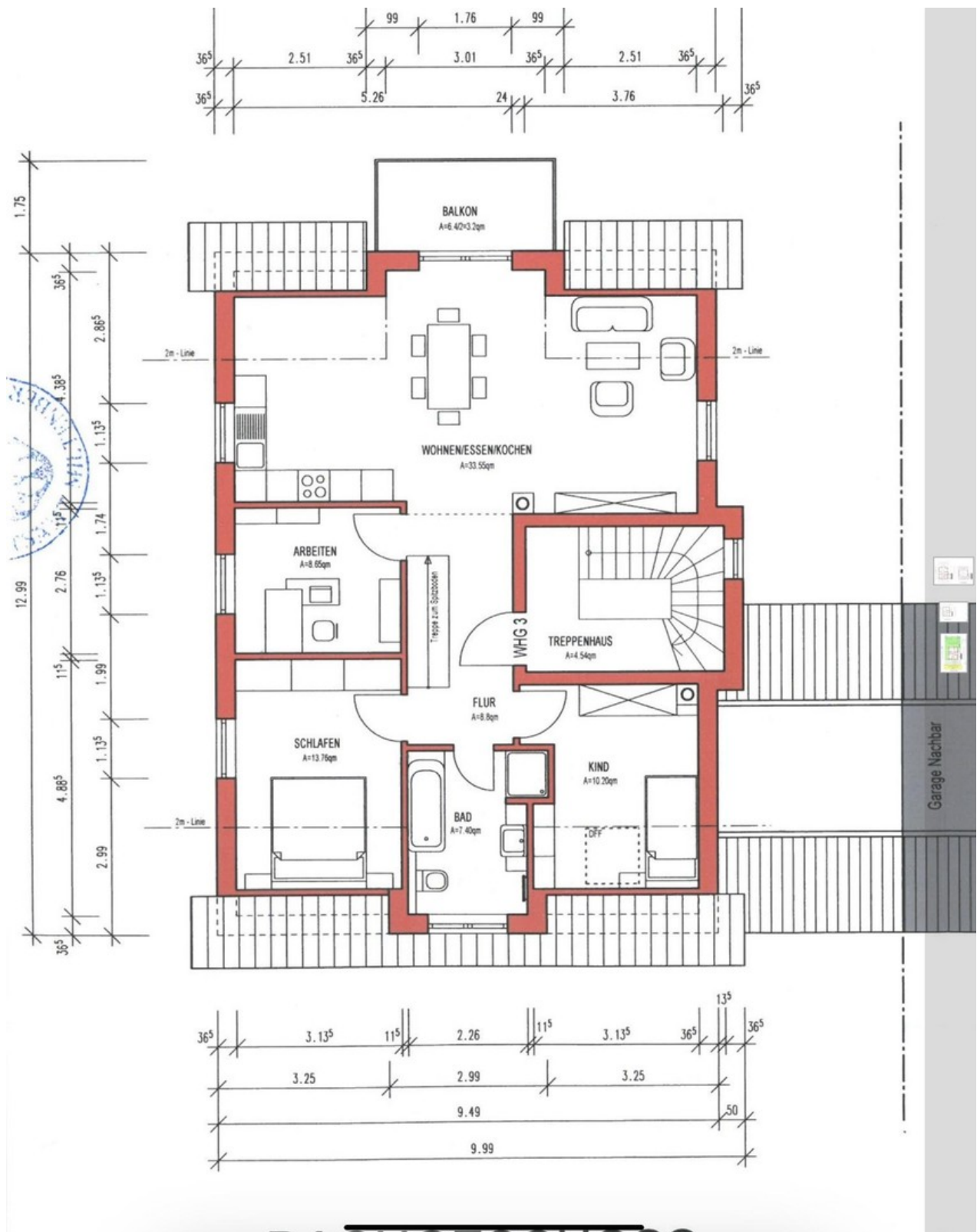
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

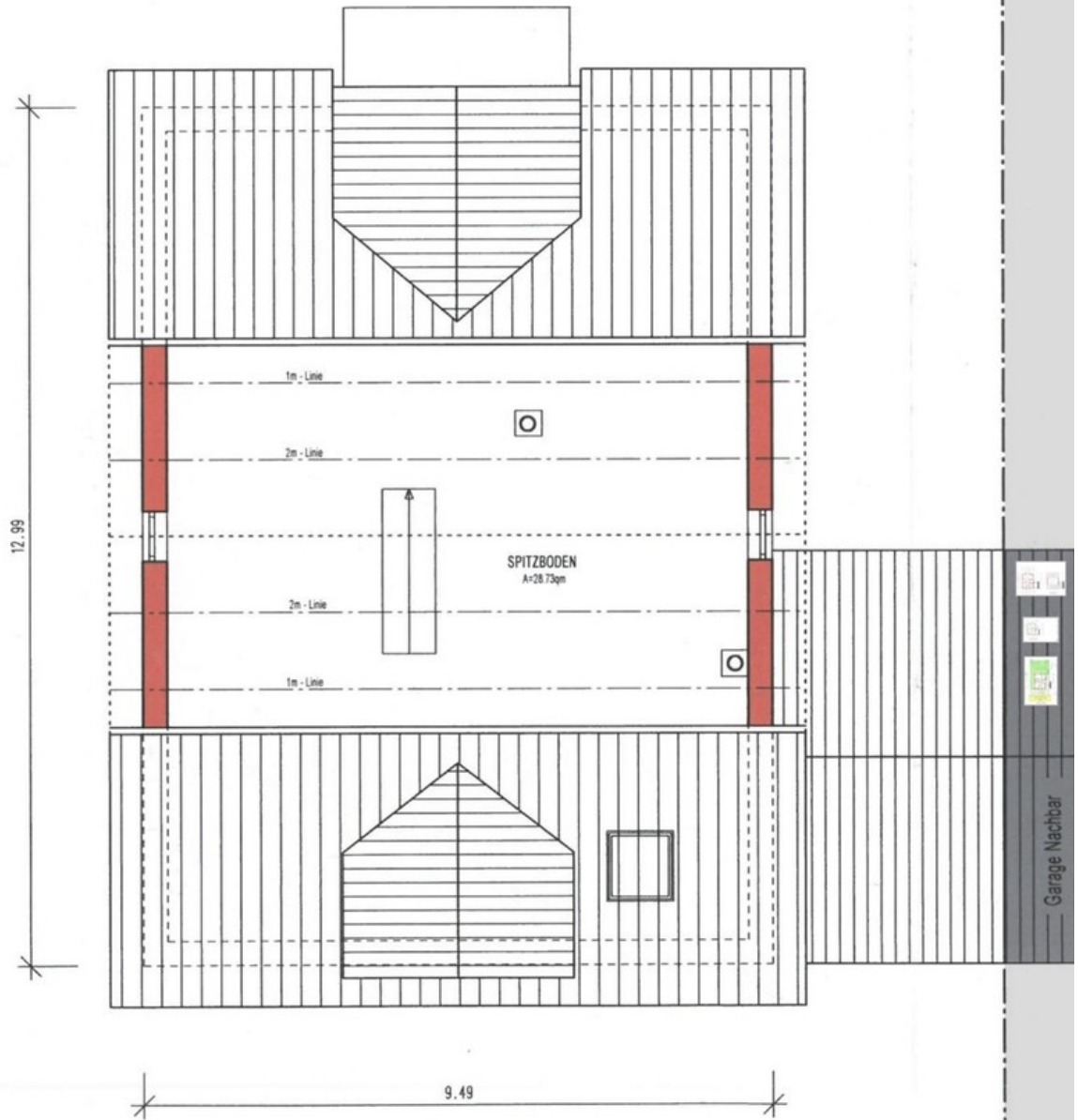


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

1 von 3



# SPITZBODEN

# Exposé - Grundrisse

