

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kitzingen

### Exklusives großes 7 Zimmer Haus mit Anliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-411545

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin

97318 Kitzingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	560,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	287,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf Anfrage ist ein Exposé vorhanden mit genauen Daten und Grundrissen.

287qm Wohnfläche

85qm Nutzfläche

560qm Grundstücksfläche

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein modernisiertes, einstöckiges Haus mit separaten Eingang zur oberen Wohnung aber auch im Haus selber. Zwei Badezimmer und zwei separates Gäste-WC zählen neben sieben einladenden Zimmern zu dem Objekt. Im Untergeschoss findet man eine Sauna mit Dusche, einen Ruheraum, Büroraum, Schlafzimmer und Garage sowie Abstellkammer, Heizungsraum und WC.

Im Erdgeschoss ein Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse und dem Wintergarten. Ein Schlafzimmer, Gäste WC, ein Bad und eine Küche.

Die wunderschöne Wohnung im Obergeschoss wird aktuell vermietet und bietet 129qm mit großer Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon und zwei ausgebauten Dachgeschoss Zimmern, mit Wendeltreppe zum Ankleidezimmer und Schlafzimmer.

Das Haus kann als 2 Familien-Haus oder Einfamilienhaus genutzt werden:

Aktuell dient das OG komplett als Anliegerwohnung mit einer komplett ausgebauten Dachspitze als Maisonettewohnung mit Wendeltreppe. Diese ist bereits auch vermietet. Die Einnahmen belaufen sich auf ca. 12.000€ pro Jahr. Die Anliegerwohnung hat von außen einen separaten Eingang.

Das EG kann als Einfamilienhaus mit 4 Zimmer bewohnt werden (Keller bewohnt). Oder es besteht auch die Möglichkeit diese zwei Einheiten EG und OG zu vereinen, somit hat man ein Einfamilienhaus mit bis zu 7 Zimmer. Baulich ist alles dafür vorgesehen und vorbereitet.

Das komplette Haus besitzt Hochglanz decken und die Treppen sind mit Bewegungslicht ausgestattet.

Fußbodenheizung und normale Heizungen gibt es im Haus.

Ein großer Garten mit Gartenhaus gehören auch dazu.

Vor dem Haus findet man drei Außenstellplätze und in der Garage 2 Stellplätze.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

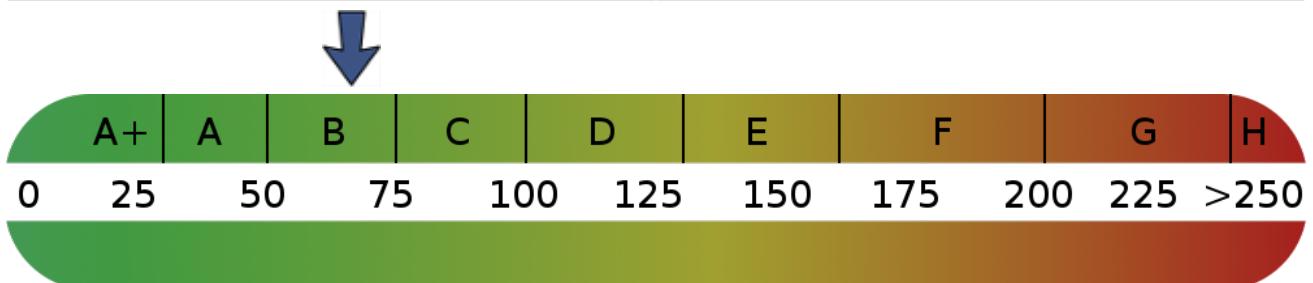
Das Haus befindet sich direkt in Kitzingen (Etwashausen) in einer ruhigen Lage, zahlreiche Geschäfte sowie die Stadtmitte und der Main sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Infrastruktur:

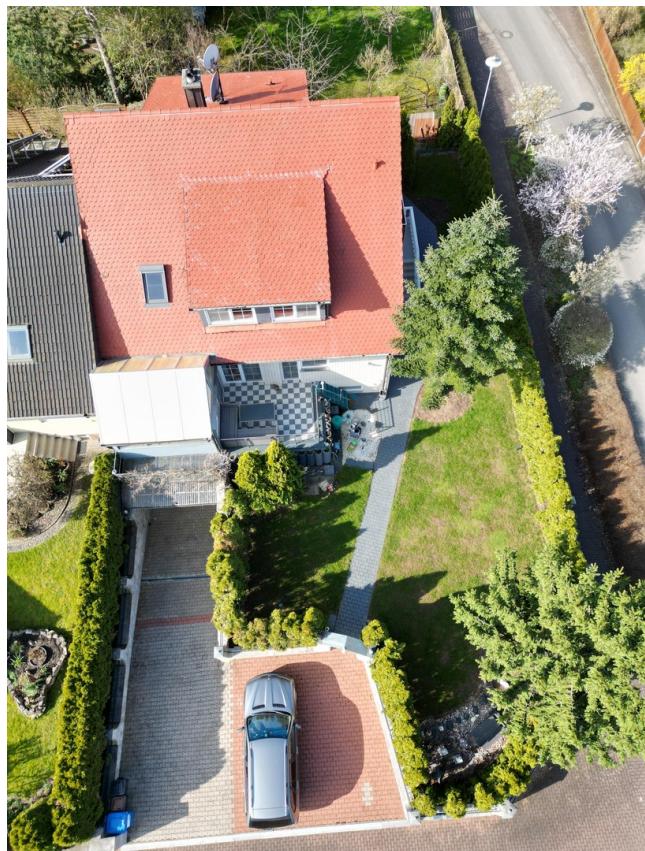
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Stellplatz

# Exposé - Galerie

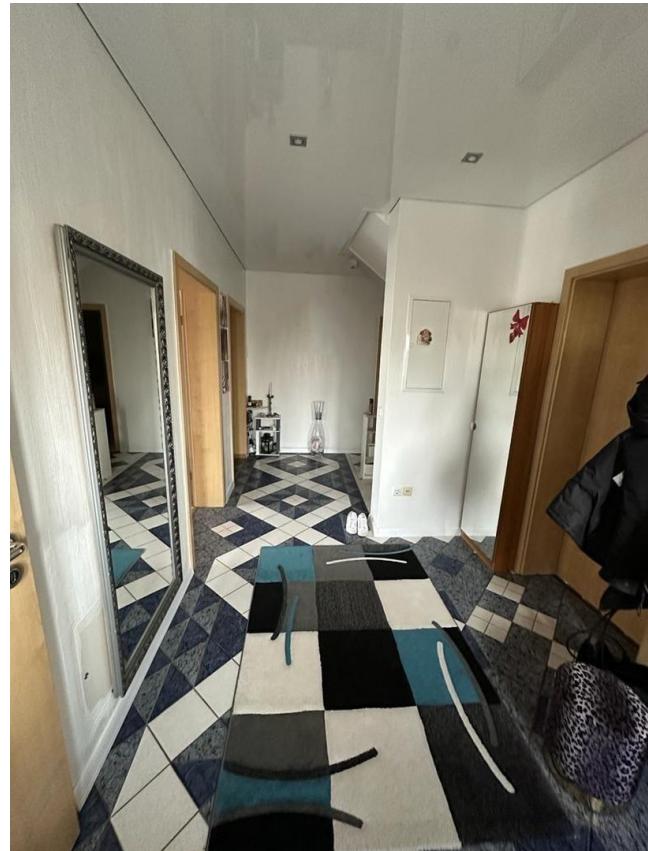


Tiefgarage



Sauna

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie

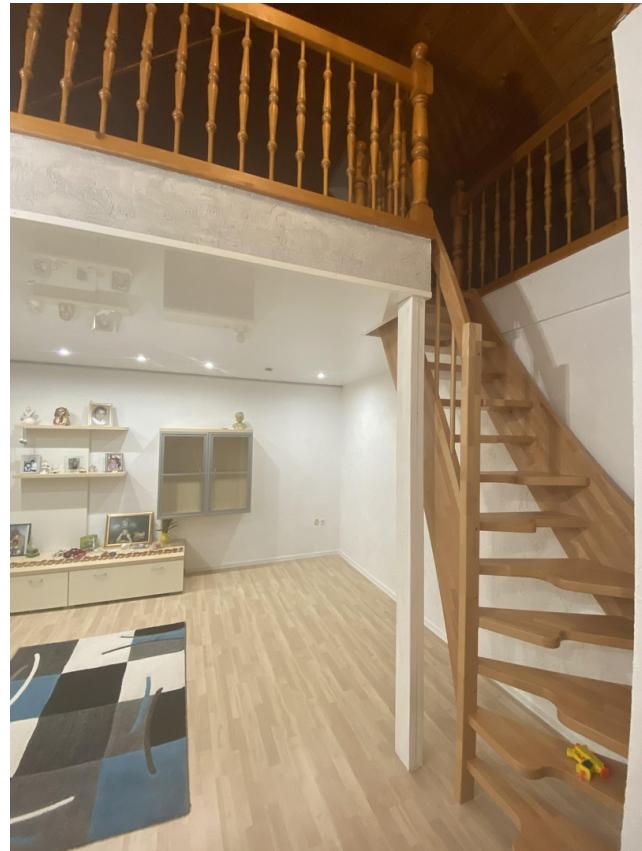


Bad EG



Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1. OG

# Exposé - Galerie



Treppe 1. OG



Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

## KITZINGEN

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kitzingen



### Daten

Wohnfläche	ca. 287m <sup>2</sup>	Balkon/Terrassen	2
Nutzfläche	ca. 85m <sup>2</sup>	Heizung	Gas
Grundstückfläche	560m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Baujahr	2000	Etagen	2
Zimmer	7	Garagen/Stellplätze	4



## Objektbeschreibung

Dieses exklusives EFH mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 2000 in eine begehrte Wohnlage in KT-Etwashausen gebaut und die Jahre stetig modernisiert und erweitert. Das große Grundstück mit 560 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viel Privatsphäre und Platz für die ganze Familie. Wohn/Nutzfläche ca. 372 m<sup>2</sup> inkl. Tiefgarage.

Die Hauptwohnung mit ca.185 m<sup>2</sup> Wfl. verteilt sich auf zwei Etagen EG und UG. Das OG dient aktuell komplett als Einliegerwohnung mit ca.102 m<sup>2</sup> Wfl. und einer komplett ausgebauten Dachspitze als Maisonettewohnung. Das Haus kann als EFH/ 2-FH oder mit wenig Geschick bis zu Dreifamilienhaus genutzt werden. Baulich ist alles dafür vorgesehen und vorbereitet. Zum Haus gehören drei Außenstellplätze und eine Tiefgaragen mit zwei Stellplätzen mit direkten Zugang ins Haus und garantiert ein bequemes Ein- und Aussteigen bei jedem Wetter.

EG:

Heller Wohn/ Küchenbereich bietet viel Platz für die ganze Familie und führt direkt zur sonnigen Terrasse und den Wintergarten wo Ihre Pflanzen im Winter gut geschützt sind. Ein Kamin aus Gusseisen verspricht eine tolle Wohnatmosphäre und schafft Gemütlichkeit. Außerdem erwarten Sie ein Schlafzimmer, eine große Diele, Gäste WC und ein Badezimmer.

UG:

Im Untergeschoss finden Sie eine Sauna mit Dusche, gerade in den Herbstmonaten ist die ein besonderes Highlight. Dazu haben Sie einen Ruheraum, Schlafzimmer, ein freundliches Büroraum auch als Wohnküche gedacht, Diele, eine Garage, Abstellraum, Heizungsraum und ein Waschraum mit WC.

OG:

Die wunderschöne Wohnung im OG mit einem separaten Eingang bietet große Küche, Wohnbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon und zwei ausgebauten Dachgeschosszimmer mit Wendeltreppe zum Ankleidezimmer und Schlafzimmer.

### Ausstattung

Balkon/Terrasse  
Tiefgarage/Stellplatz  
Bodenheizung  
Wintergarten  
Keller  
Sauna  
Badewanne/Dusche  
Kamin aus Gusseisen  
Hochglanz Decken  
Einbauküche  
Separate Wohneinheiten  
Fliesen/Laminat  
Familienfreundliche Lage in Sackgasse

### Modernisierung

Hochglanzdecken (2019)  
Innen Strukturputz (2019)  
Bad OG Modernisierung (2019)  
Balkon/Terrasse Sanierung (2021)  
Neuer Gartenzaun (2022)  
Warmwasserspeicher Buderus (2023)

### Weitere Angaben

Separate WCs: 2

Garagen/Stellplätze: 4

Objektzustand: modernisiert

## Energie-Angaben

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 68,87 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Ausstellungsdatum: 17.11.2020

Gültig bis: 2030-11-16

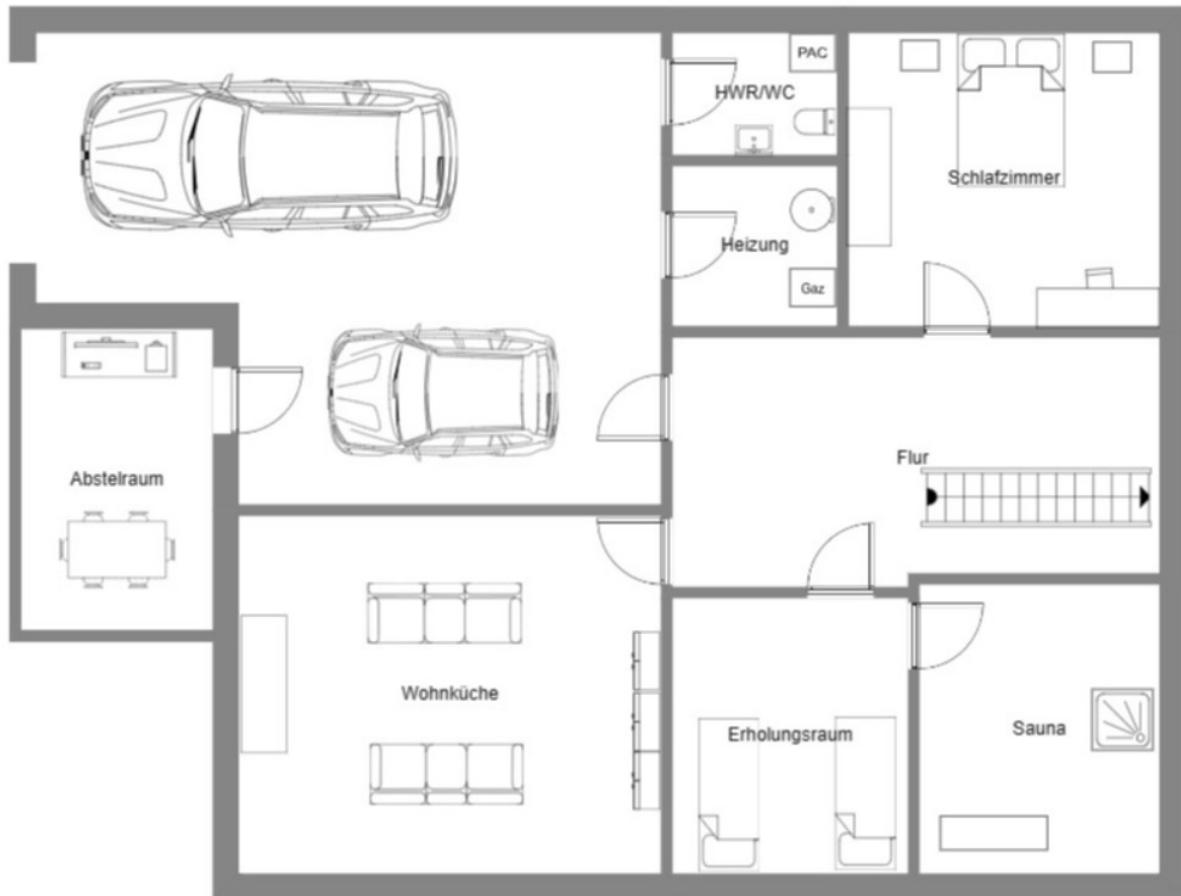
Baujahr (gemäß Energieausweis): 2000

Heizungsart: Zentralheizung

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

# Grundrisse

KG



Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.

# EG



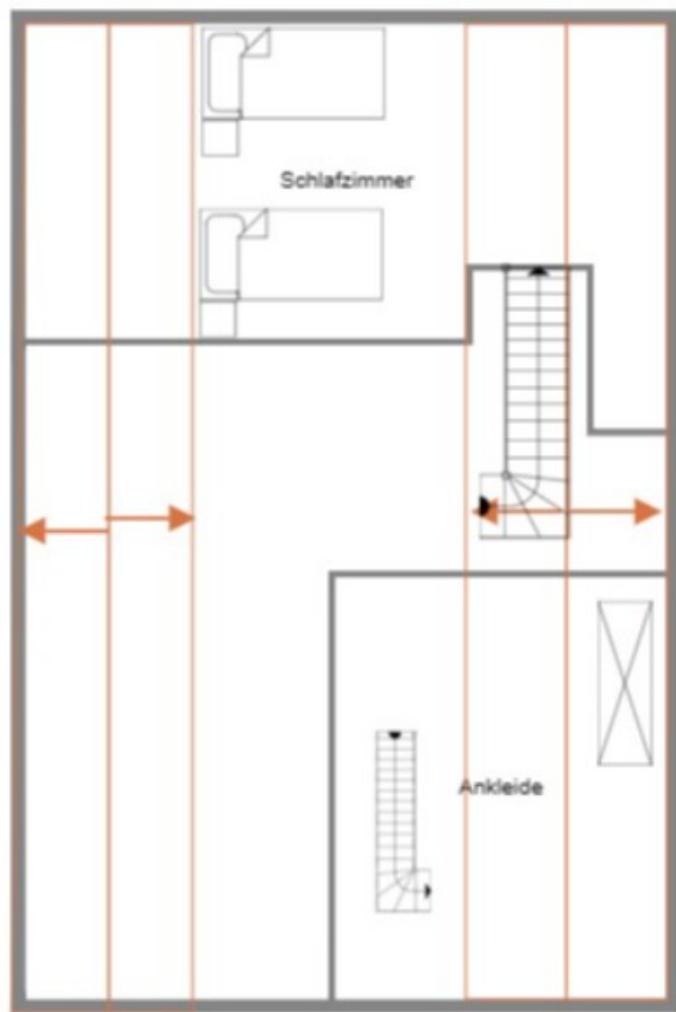
Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.

OG



Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.

## DG



Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.