

Exposé

Doppelhaushälfte in Haibach

Exklusive Doppelhaushälfte am Bebauungsrand und in Bestlage von Haibach



Objekt-Nr. OM-412677

Doppelhaushälfte

Verkauf: **799.000 €**

63808 Haibach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	312,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	176,60 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der sehr gepflegten Doppelhaushälfte handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit durchdachtem Grundriss und gehobener Innenausstattung.

Das Haus wurde 2001 erbaut und wird mit Gas beheizt, die Warmwassererzeugung wird über eine Solarthermieanlage unterstützt. Der eigene Strom wird mit einer PV-Anlage erzeugt. Ein Doppel-Carport und eine dahinter gelegene Abstellkammer für die Lagerung von Holz, Reifen und Gartengeräten oder das Abstellen von Fahrrädern sind vorhanden.

Kellergeschoss:

großer Wohnraum, Dusch-WC, Wäscheraum, Vorratsraum, Technikraum und Lagerraum

Erdgeschoss:

großzügiger Eingangsbereich mit Flur, Treppenhaus, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Panoramakamin, Gäste-WC, Speisekammer und Balkon

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer und großes Wohlfühlbad

Spitzboden ausbaubar.

Eine Außentreppe führt in den Garten mit Terrasse und in das Kellergeschoss, das über eine Nebeneingangstüre separat zugänglich ist.

Ausstattung:

Technik:

Zisterne mit 4.300 Litern Fassungsvermögen, für Toiletten und Gartenbewässerung (Hauswasserwerk)

4 Außenzapfstellen

Gastherme mit Solarthermie für Brauchwassererwärmung mit 405l Warmwasserspeicher

Photovoltaikanlage 11,0kWp mit 10 kWh Solarspeicher und intelligenter Wallbox seit 12/ 2023

Das Haus ist wärmepumpengeeignet (Förderantrag wurde im Dezember 2024 bereits genehmigt und ist 3 Jahre gültig)

Stromfreischaltung für das Schlafzimmer und für ein Kinderzimmer

SAT-Anlagenanschluss mit Quattro-LNB

Glasfaseranschluss

Videoklingelanlage, neu 2022

Haustüre, neu 2022

Nebeneingangstüre, erneuert 2022

Keller2: Vorbereitung für Küchenanschlüsse

Große Außenrollos für Motorantrieb vorausgerüstet

Innenbereich:

Hochwertige Innentüren in Echtholzfurnier

Parkettfußboden in Wohn- und Esszimmer

Fliesenbelag im Erdgeschoss

Im Wohnbereich Planheizkörper, im Bad Kreativheizkörper und Fußbodenheizung

Panoramakamin mit Glasscheibe

Hochwertige Badelemente

Granitfensterbänke mit abgerundeten Köpfchen

Keller in Wohnraumhöhe und vollwertigem Wohnraumestrich

Kellerboden gefliest

Dämmung der Dachschrägen und der Decke zwischen OG und Spitzboden

Außenbereich:

Überdachter Eingangsbereich

Doppelcarport mit Spitzboden und Abstellkammer, auch aus der Küche erreichbar

Südwest- Balkon und Terrasse jeweils mit Markisen

Gaubeneinbau im Schlafzimmer, 2010

Dachfenster mit Außenrollen, zwei von drei mit Solarantrieb

Exponierte Fenster und Türen mit VSG-Glas und einbruchshemmenden Griffen

Alle Fenster mit verstärktem Aufhebelschutz

Insektenschutz an ausgewählten Fenster

Granitfensterbänke

Balkon 2018 komplett renoviert

Französische Balkone mit neuen Geländern, 2018

Terrasse mit neuem Belag (2020)

Das Haus wurde von uns sehr gepflegt und kontinuierlich auf den neusten Stand gebracht.

Ausstattung

Gaubeneinbau im Schlafzimmer, 2010

Balkon 2018 komplett renoviert (Bodenbelag und Metallgeländer, pulverbeschichtet)

Französische Balkone mit neuen Geländern, 2018

Terrasse mit neuem Belag (2020)

Garten schön angelegt, Grenzeinfriedung durch neu angelegte Gartenmauer mit Gartentor zu einem Fußweg (2020)

Videoklingelanlage, neu 2022

Haustüre, neu 2022

Nebeneingangstüre, erneuert 2022

PV-Anlage 11,0kWp mit 10 kWh Solarspeicher und intelligenter Wallbox seit 12/ 2023

Das Haus ist wärmepumpengeeignet

Ein Förderantrag für eine Wärmepumpe wurde im Dezember 2024 bereits genehmigt und ist 3 Jahre gültig.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nach der Vorlage eines Eigenkapitalnachweises und/oder einer Finanzierungsbestätigung kann gerne ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Die exklusive Doppelhaushälfte liegt in einer Anliegerstraße am Bebauungsrand eines beliebten und ruhigen Wohngebietes in Haibach-Grünmorsbach.

Von dem lebenswerten Ort Haibach können Aschaffenburg, der Vorspessart mit reizvoller Umgebung, sowie das Rhein-Main-Gebiet sehr gut erreicht werden. Haibach verfügt über einen enormen Freizeitwert und beste Infrastruktur.

Haibach zählt zu den beliebtesten Gemeinden rund um Aschaffenburg.

Der Ort verfügt über:

umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmarkte, Metzger und Bäcker sowie Modegeschäfte, Buchhandlung, Post, Geschäft für Tierbedarf. -Ärzte (Hausärzte, Internist, Kinderarzt, Zahnärzte), Tierarzt, Apotheken,

Physiotherapiepraxen;

Banken;

Kindergärten und -krippen, sowie Grund- und Mittelschule, eine Realschule in Bessenbach und andere weiterführende Schulen, sowie eine Hochschule in Aschaffenburg

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in nur 5 Min. zu erreichen. Es verkehren mehrere Buslinien.

Es gibt eine Vielfalt von sportlichen und kulturellen Angeboten im Ort, z. B. Vereine, Hallenbad, Fitnessstudio, Kultur- und Sporthalle, Cafes, Restaurants (italienisch, griechisch, asiatisch, deutsch).

Das größte Krankenhaus der Region – Klinikum Aschaffenburg- ist

1 km vom Ort Haibach entfernt.

Mit der Haibacher Schweiz liegen naturnahe Wander- und Walkingwege, sowie ein Hochseilgarten und Wildpark fast vor der Haustüre.

Die Innenstadt von Aschaffenburg und der Hauptbahnhof sind verkehrsabhängig in ca. 10 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar, der ÖPNV ist zentral an Aschaffenburg angebunden. Fahrradwege rund um Haibach ergänzen die Möglichkeiten des Fortkommens.

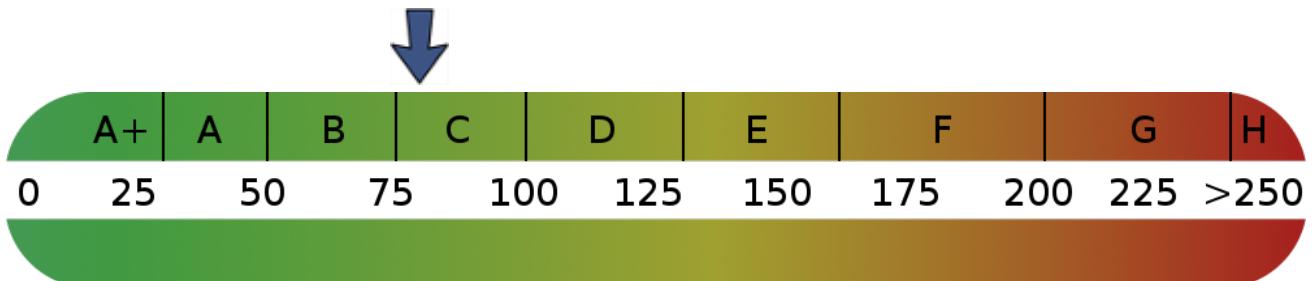
Die Autobahn A3 (Frankfurt/ Würzburg) mit den Anschlüssen AB Ost, Goldbach, Hösbach und Bessenbach sind nur max. 15 Minuten, der Flughafen Frankfurt/Main ist über die A3 ca. 45 km und Würzburg ca. 75 km entfernt. Die gut zu erreichenden Bundesstraßen B8, B26, B469 ergänzen die hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



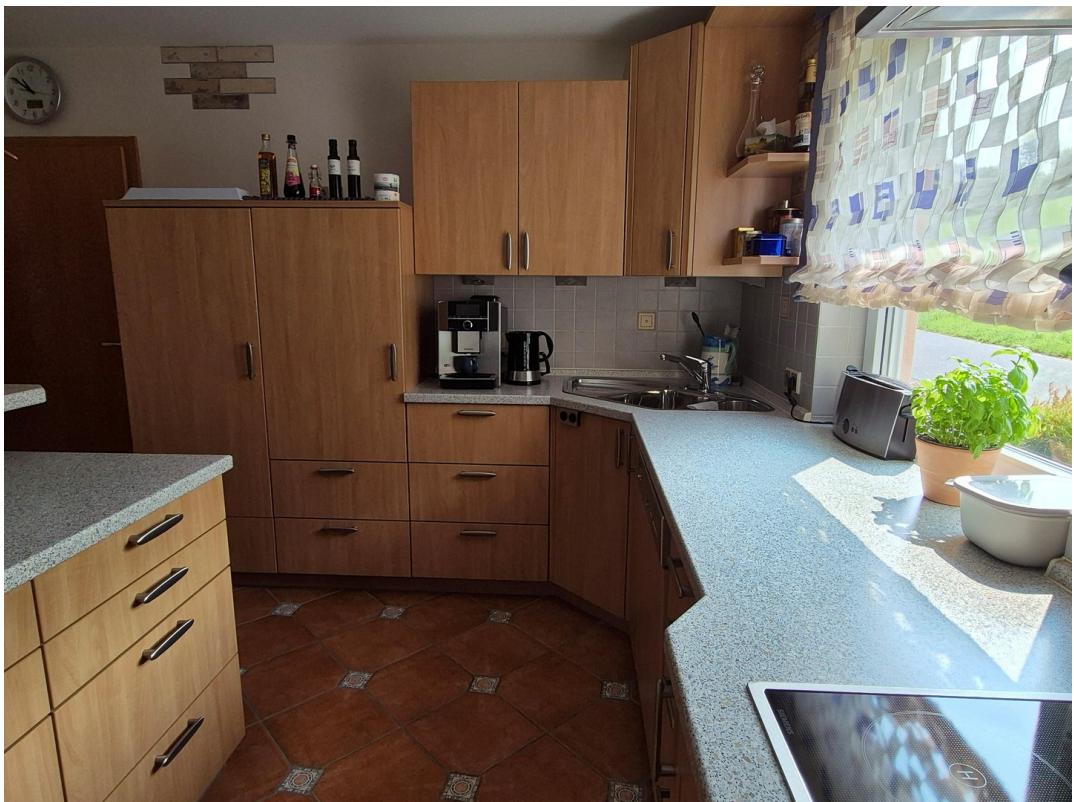
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



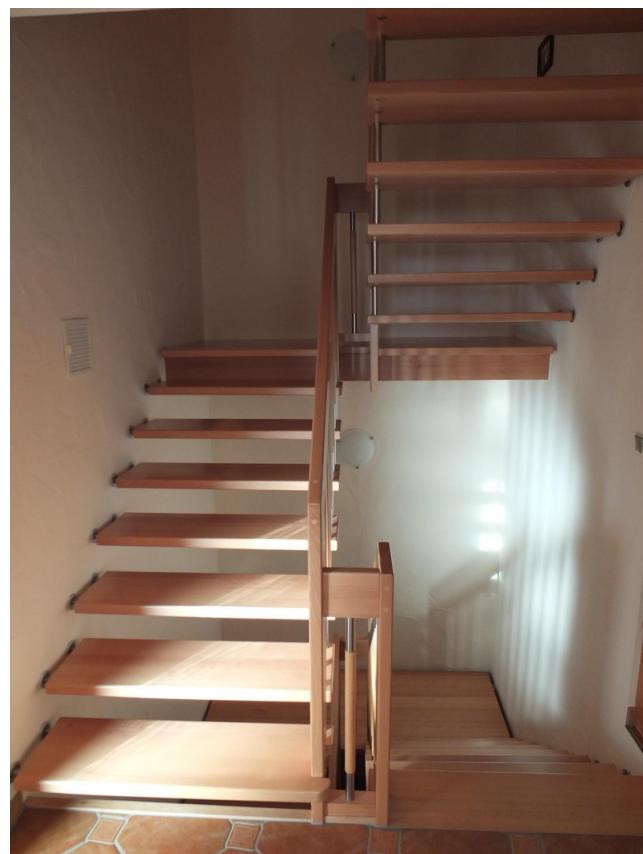
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



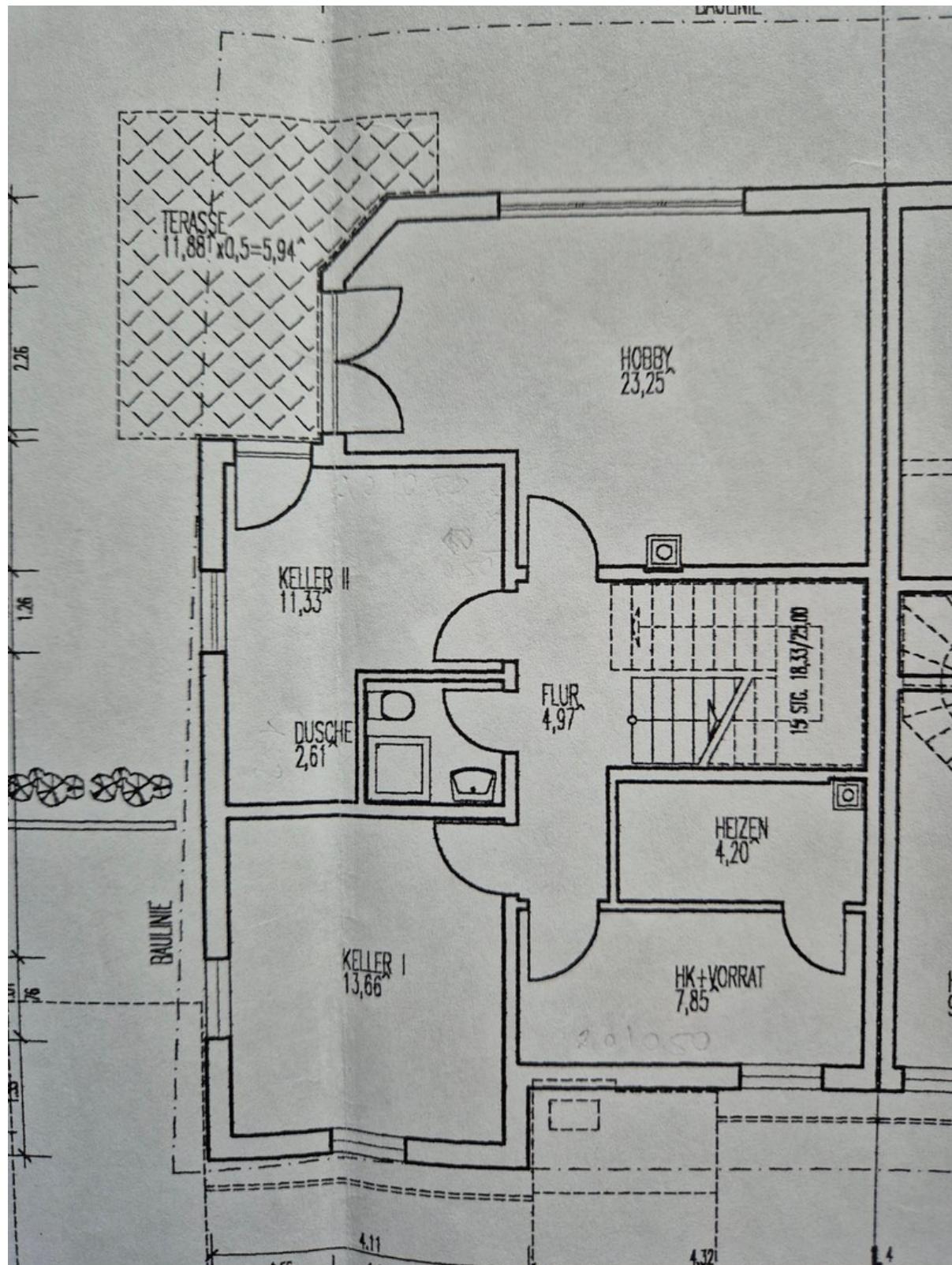
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

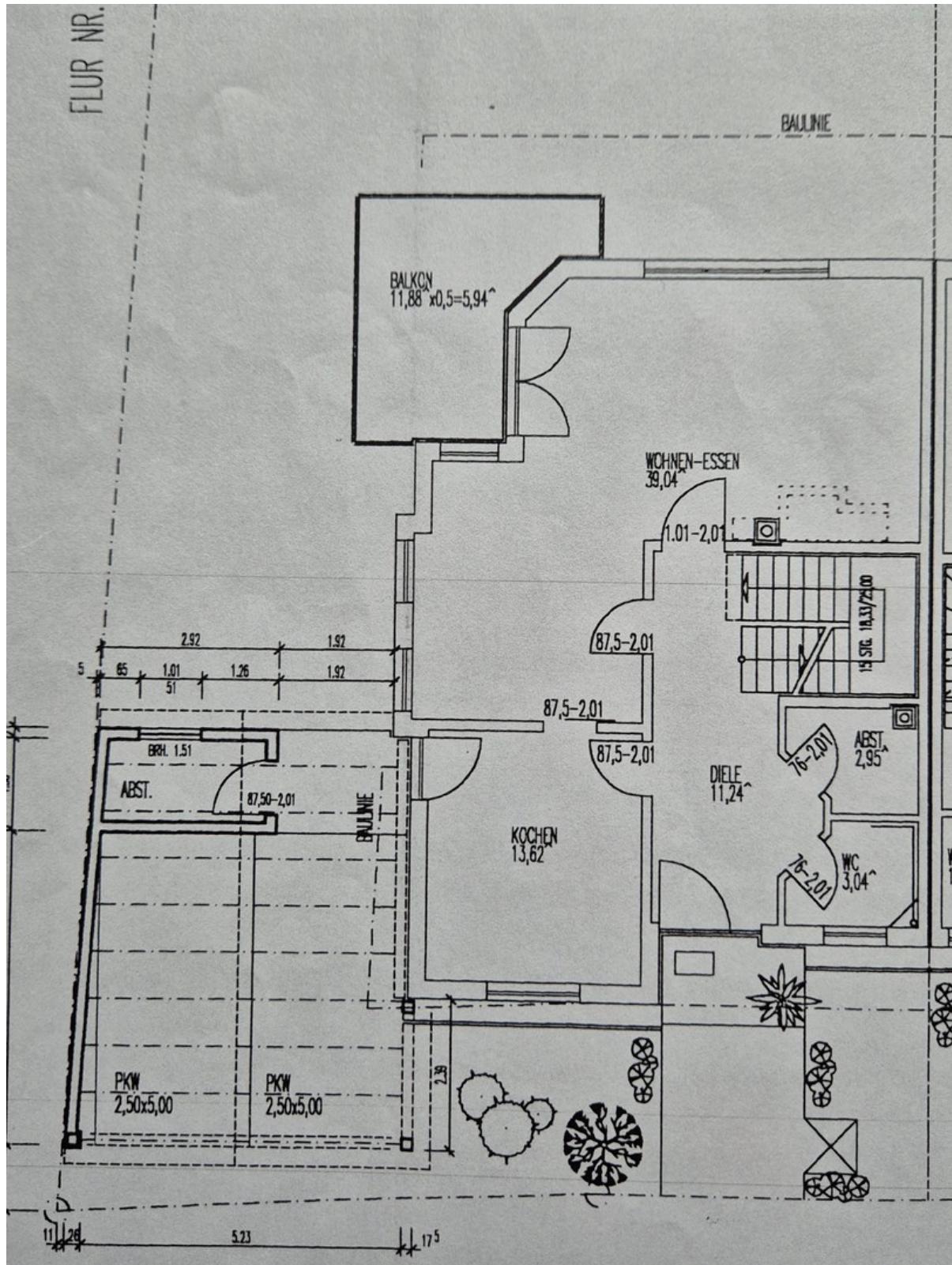


Exposé - Grundrisse



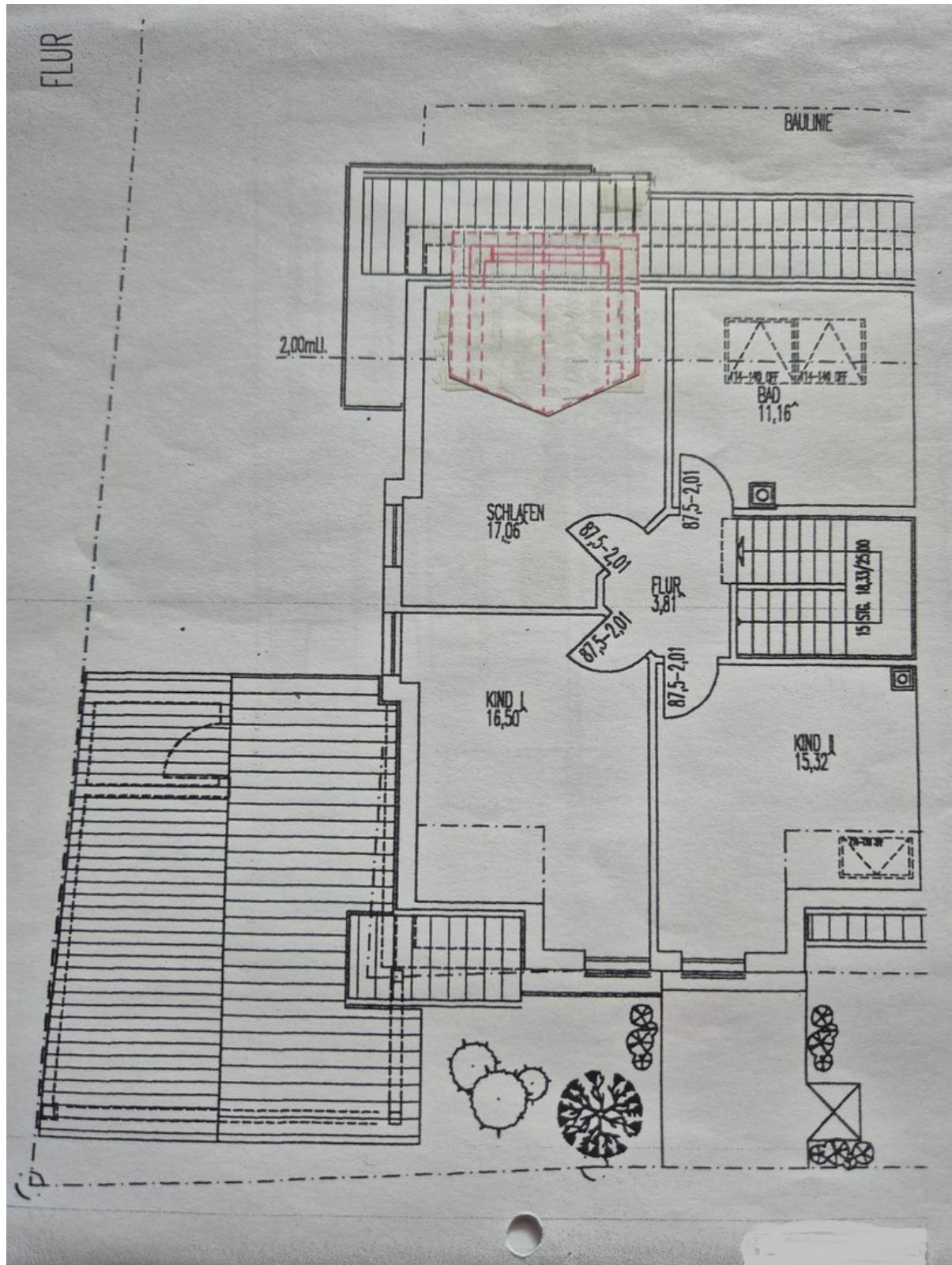
Keller

Exposé - Grundrisse



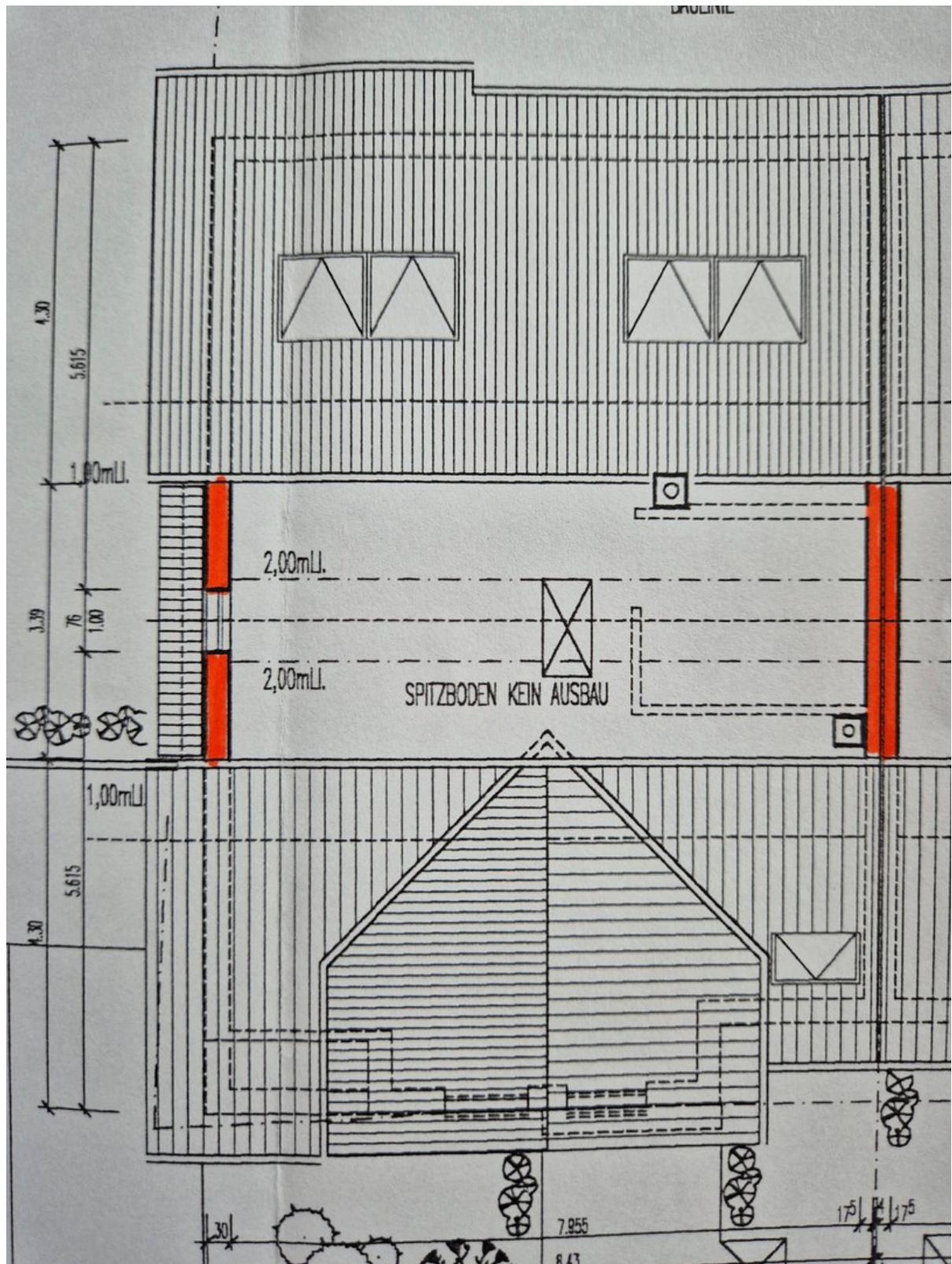
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

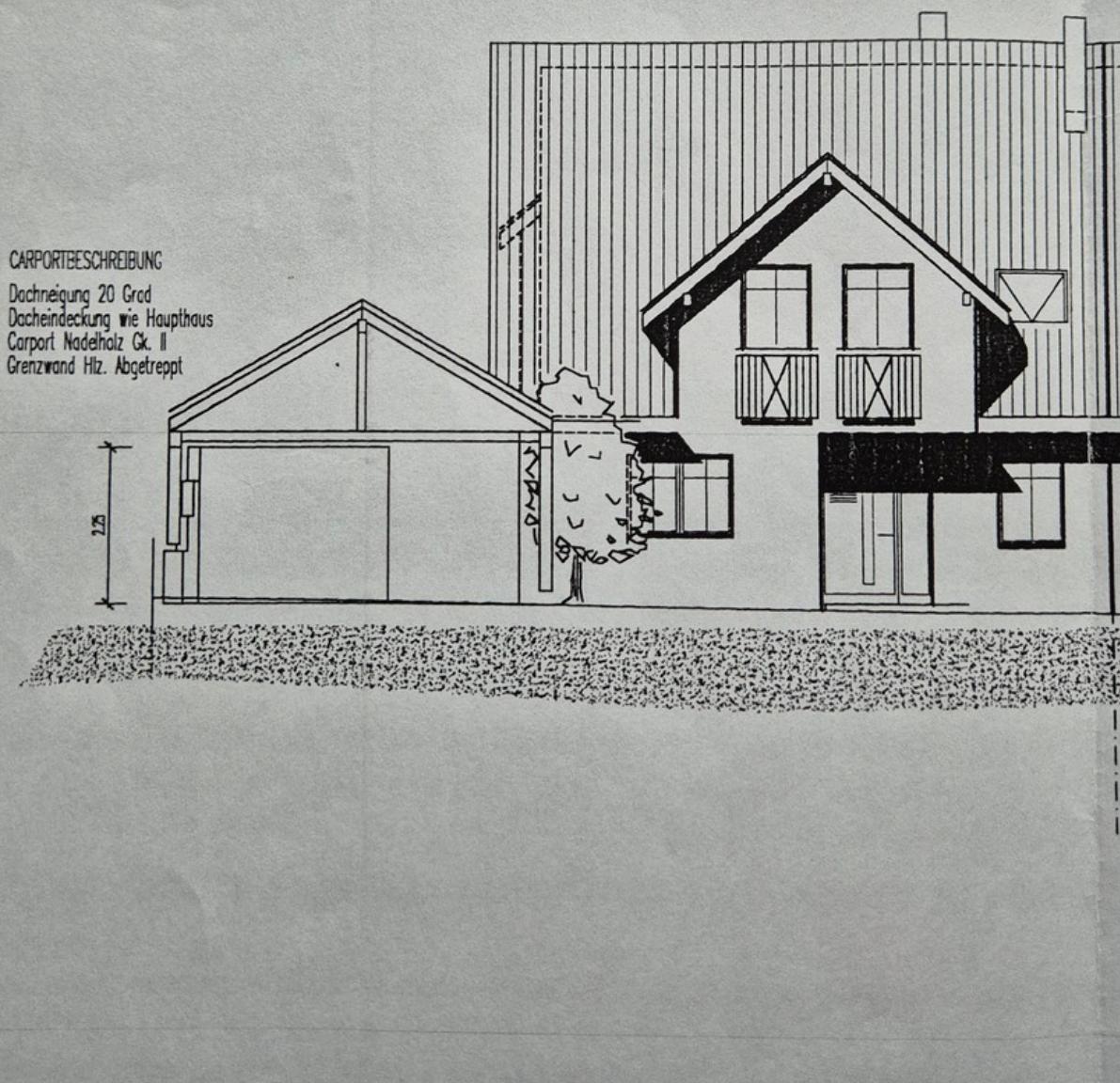
Exposé - Grundrisse



Spitzboden

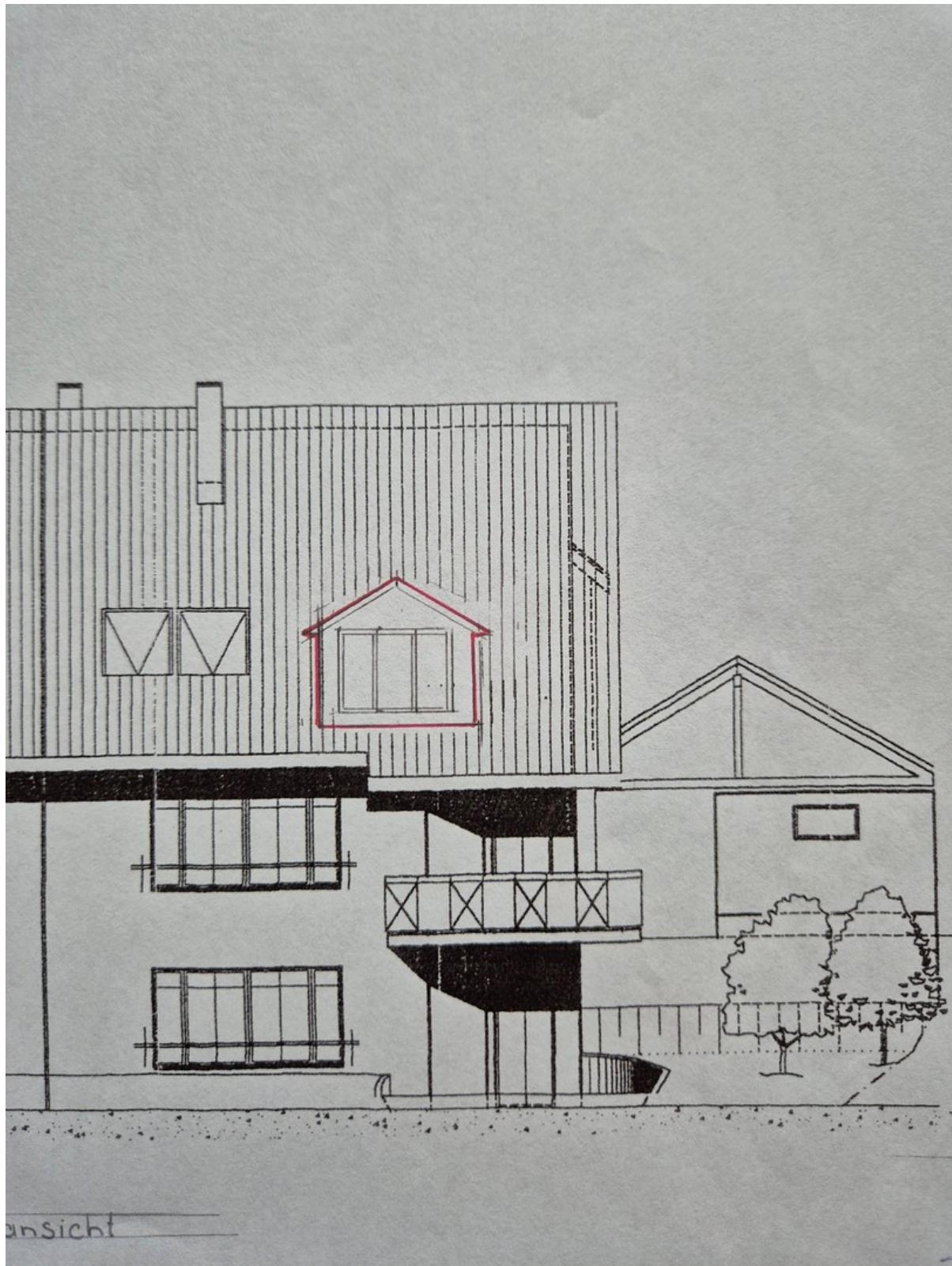
Exposé - Grundrisse

ANSICHT SUED - OSTEN CARPORTANLAGE



Plan Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



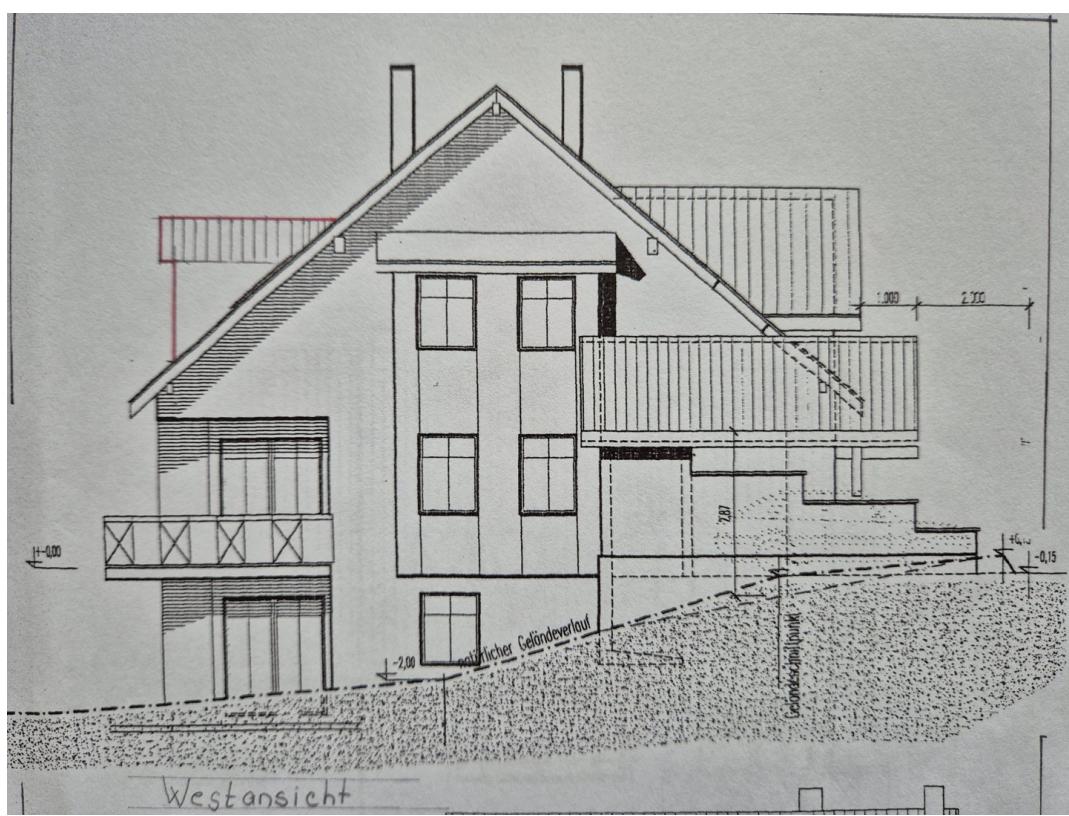
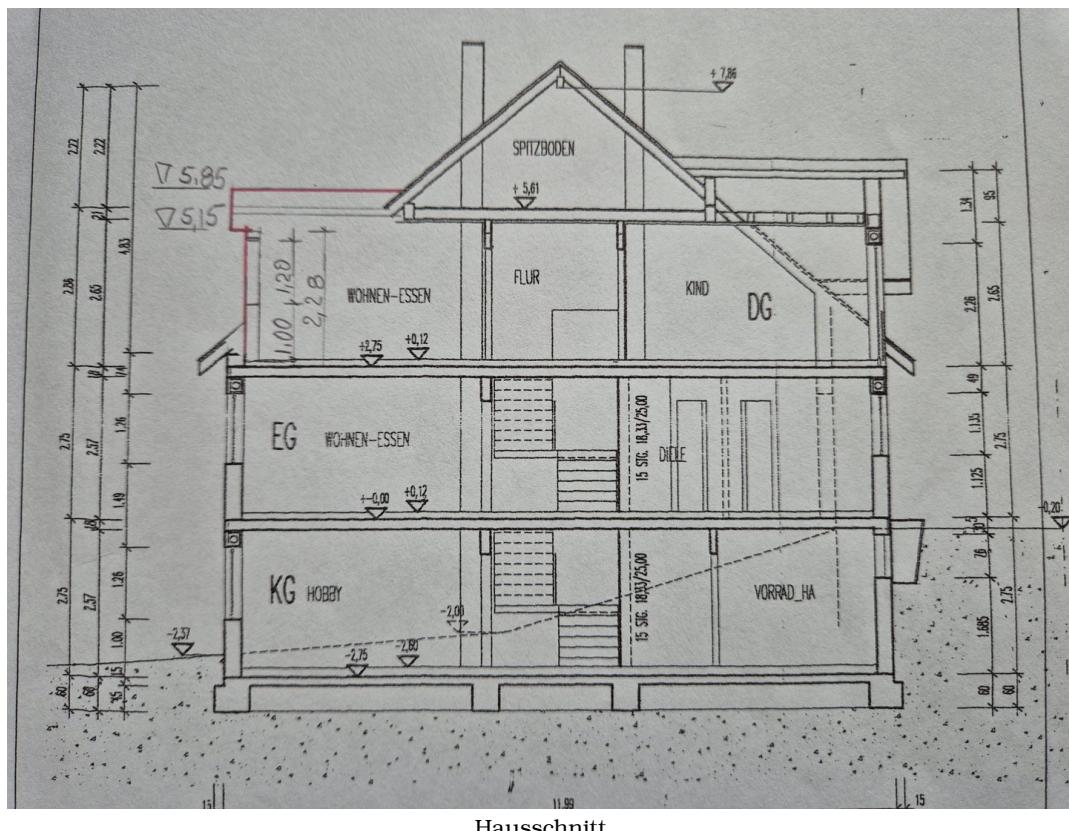
Plan Gartenansicht

Exposé - Grundrisse



Lagenplan

Exposé - Grundrisse



Plan Seitenansicht