

Exposé

Doppelhaushälfte in Eibelstadt

**Rarität: Charmantes Zuhause im historischen Ortskern
mit Flair und vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. **OM-419815**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **625.000 €**

97246 Eibelstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	140,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	230,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Objekt befindet sich in ruhiger, sonniger und ebener Lage im idyllischen Altort. Genießen Sie das besondere Ambiente eines gewachsenen Ortskerns mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentlichem Nahverkehr. Die Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort – ideal für alle, die ein authentisches Umfeld und eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Beeindruckende rund 230 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt auf:

EG: 2 Zimmer, 1 Abstellzimmer, 2 Duschen, 2 Kochgelegenheiten

1.OG: 3 Zimmer, 1 Wannenbad mit seperater Dusche, 1 Küche mit Einbauschränken, 1 Badezimmer mit Einbauschränken, kleiner Balkon zum Hofbereich

2.OG: 2 Zimmer, 1 WC, 1 Zimmer mit Möglichkeit zum Einbau einer Küche, evtl. Erweiterungsmöglichkeit des kleinen Dachbodens zum Ausbau

DG: 1 Zimmer, Abtrennung ist vorhanden mit der Möglichkeit zum Einbau einer Kochnische, 1 Wannenbad, Abstellnische im Flur unter der Dachschräge

Das Doppelhaus wurde 1967 neu erstellt und in den Altbau integriert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand mit einer diesem Baujahr entsprechenden Ausstattung. Teilweise wurden auch in den späteren Jahren immer wieder Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate, bereits vermietete Einzimmerwohnungen – eine interessante Option für Kapitalanleger oder zur teilweisen Eigennutzung mit Mieteinnahmen.

Die oberen Etagen (1. OG, 2. OG und Dachgeschoss) sind derzeit frei und bieten viel Platz für individuelle Wohnideen. Ein kleiner Balkon, ein Keller und ein kleiner Hof runden das Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 230 m²

Grundstück: ca. 140 m²

9 Zimmer, 2 Bäder, 2 Duschen, 1 Einbauküche, 2 Küchen, 2 Kochnischen, Gäste-WC, kleiner Balkon, Keller, kleiner Hof

Küche und Badezimmer im 1. OG mit Fussbodenheizung

Zwei vermietete Einzimmerwohnungen im EG

Frei verfügbare Wohnfläche im 1. OG, 2. OG und DG

Zentrale Lage im Altort – alles fußläufig erreichbar

Vielseitige Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Sonstige Informationen:

Heizung: Gasbrenner, ca. 2010 erneuert, Zentralheizung mit Heizkörpern

Putzfassade

Öffentliche Parkplätze gegenüber, Anwohnerausweis kann beantragt werden, kein eigener Stellplatz bzw. Garage vorhanden

Energieausweis vorhanden: Klasse H

Gepflegter Zustand, Baujahr 1967

Dieses besondere Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten wie z.B. :

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach,
- zum Selbstbezug als Mehrgenerationenhaus oder als Großfamilie,
- als Kapitalanlage
- Umwandlung in Eigentums- oder Ferienwohnungen.

Hinweis: am Objekt sind jedoch überschaubare Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten vor Bezug empfehlenswert.

Die hinterlegten Grundrisse stellen im EG den Stand vor dem Umbau zu 1-Zimmerwohnungen dar, im 2. OG ist das Gäste-WC mit Hand auf den ursprünglichen Plänen eingezeichnet.

Ausstattung

Fussbodenheizung im 1. OG in Küche und Badezimmer.

In der Küche befindet sich eine großzügige ältere Einbauküche ohne Einbaugeräte.

Im Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche im 1. OG sind ebenfalls Einbaumöbel vorhanden.

Im Elternschlafzimmer, sowie der davor befindlichen Ankleide ist Parkett verlegt. Von der Ankleide geht man auf den kleinen Balkon.

Im 2. OG befindet sich das Gäste-WC, das direkt angrenzende Zimmer kann als Büro genutzt werden. Vom Gäste-WC kommt man in den kleinen Dachbodenbereich, welcher ausbaufähig ist. Dort befindet sich bereits ein Heizkörper, Dachisolierung ist vorhanden.

Im DG ist das 2. Badezimmer mit Badewanne.

Die Duschbäder befinden sich in den beiden derzeit fest vermieteten Einzimmerwohnungen im EG, möglicherweise kann man diese als kleine Gewerbeeinheit, Büro oder Ferienwohnung umnutzen.

Gegenüber und auf dem Markplatz gibt es etliche öffentliche Parkplätze, des Weiteren besteht die Möglichkeit einen Anwohnerausweis zu beantragen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Keine Haftung und Gewährleistung aus der Beschreibung und sonstigen hier angegebenen Informationen.

Alle Angaben hier sind unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

ACHTUNG: BESICHTIGUNG NACH ABSPRACHE AB MITTE JULI MÖGLICH.

Lage

Großes Wohnhaus als Doppelhaus konzipiert mitten im idyllischen Altort Nähe Rathaus.

Vorzüge der Stadt Eibelstadt:

Zentrale Lage am Maindreieck mit guter Anbindung nach Würzburg und die umliegenden Regionen.

Die Autobahnen A3 (ca. 5 Minuten), A7 (ca. 8 Minuten) und A81 (ca. 10 Minuten) bieten eine gute Verkehrsanbindung an die Metropolregionen Nürnberg in ca. 1:10 h, Frankfurt in ca. 1:20 h, Fulda in ca. 1:20 h, Heilbronn in ca. 1:20 h und Stuttgart in ca. 1:30 h.

Als Knotenpunkt der ICE-Linien bietet Würzburg (ca. 10 Minuten) schnelle Verbindungen in Richtung Rhein-Main-Gebiet, Ruhrgebiet, Hamburg und München.

Die Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen in die Stadtzentren Würzburg und Ochsenfurt.

Der Fahrradweg am Mainufer fördert auch die nachhaltige Mobilität in die Region Würzburg/Ochsenfurt und ist in den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten eine umweltfreundliche und bewegungsintensive Alternative zu dem Privat-Pkw oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Charmante Altstadt und historischer Stadtkern mit Fachwerkhäusern

Naturnahe Umgebung am Mainufer und in den Weinbergen, ideal für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten

Die 2020 neu geschaffene Mainlände bietet mit ihrer abgetrennten Badebucht mit Sand- und Kiesstrand, Spielplatz und verschiedenen Sitz- und Ruhebänken, Fitnessgeräten und Sportmöglichkeiten Erholung in unmittelbarer Nähe. Der Biergarten lässt in lauen Sommerabenden Urlaubsstimmung aufkommen und bei Sonnenuntergang ein Glas Wein genießen.

Lokale Vereins- und Kulturveranstaltungen im Jahresverlauf.

Gute Nahversorgung durch Verbrauchermärkte, Bäcker, regelmäßige Märkte, sowie Allgemeinärzte, Zahnarzt, Frauenarzt, Friseur, Banken.

Familienfreundliche Infrastruktur, Spielplätze, Kindertagesstätte, Grundschule mit 12 Klassen und Kinderbetreuung vor Ort

Die Universität Würzburg hält im THE-Ranking der besten Universitäten den Platz 3 in Bayern, Platz 16 in Deutschland und weltweit Platz 163.

Das Uni-Klinikum, sowie das König-Ludwig-Haus in Würzburg zählen zur Elite in Deutschland.

In Eibelstadt haben Sie Ruhe und Lebensqualität in einer kleineren, überschaubaren Gemeinde und die Annehmlichkeiten der nahen Universitätsstadt Würzburg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	255,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG
Einbauschränkwand

Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Einbauküche 1. OG



Badezimmer 1. OG



Flur Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Ankleidezimmer 1. OG



Hofansicht mit Balkon

Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Wohnzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Möglichkeit für Küche 2. OG



Schlaf-/Arbeitszimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC 2. OG



Dachraum 2. OG

Exposé - Galerie



Zimmer DG

Wohn-/Schlafzimmer DG



Wohn-/Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Kochnische DG



Badezimmer DG



Waschmaschinenanschluss DG

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Heizung

Exposé - Galerie

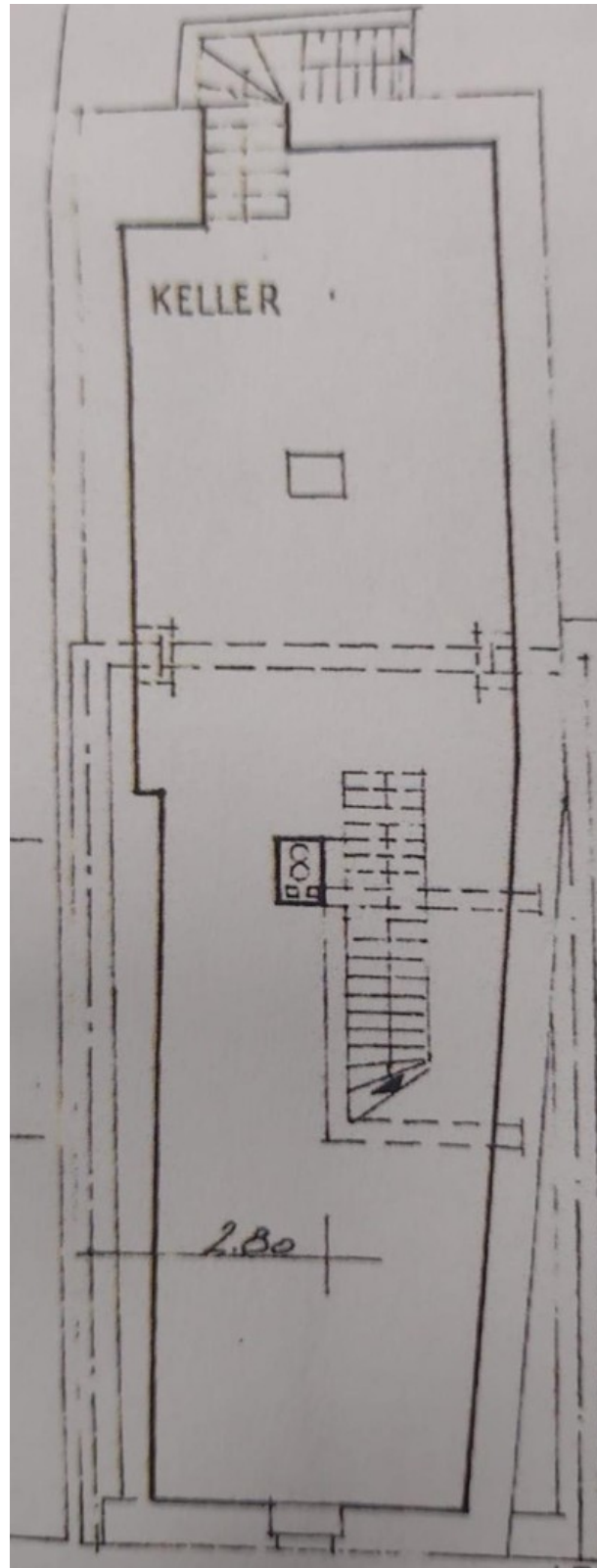


Keller



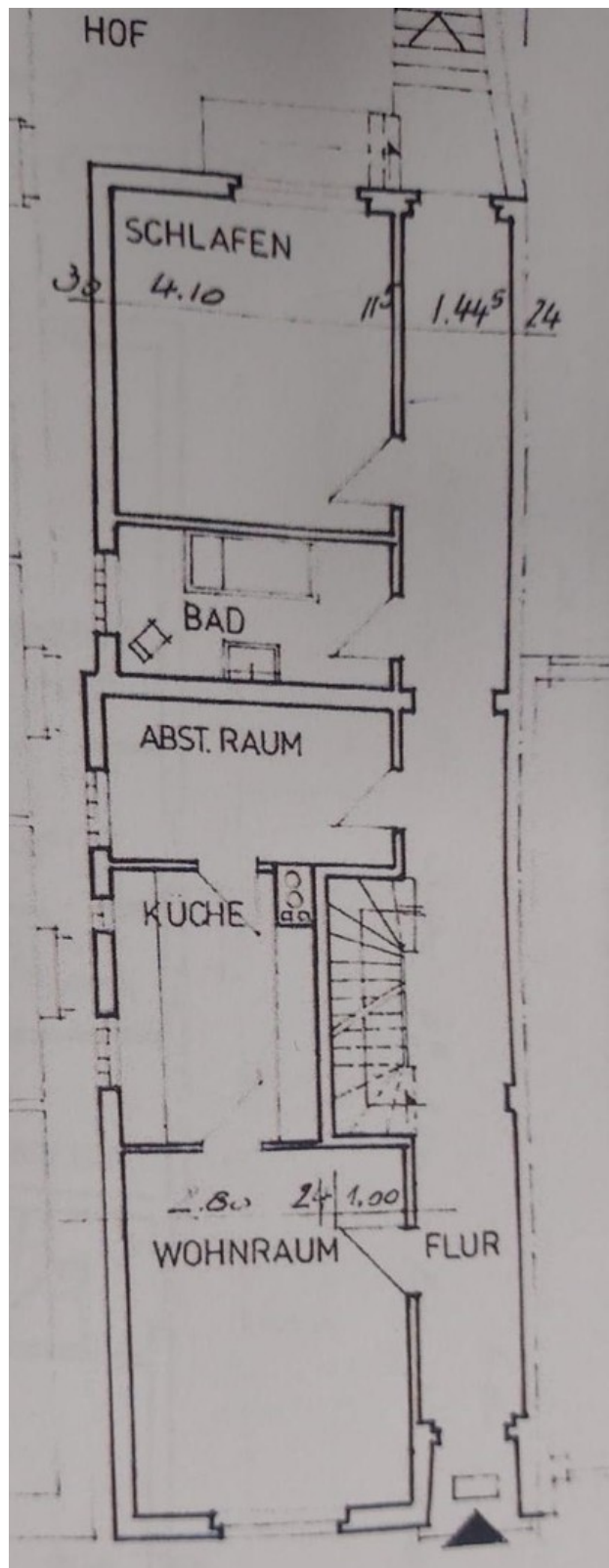
Kellerräume

Exposé - Grundrisse



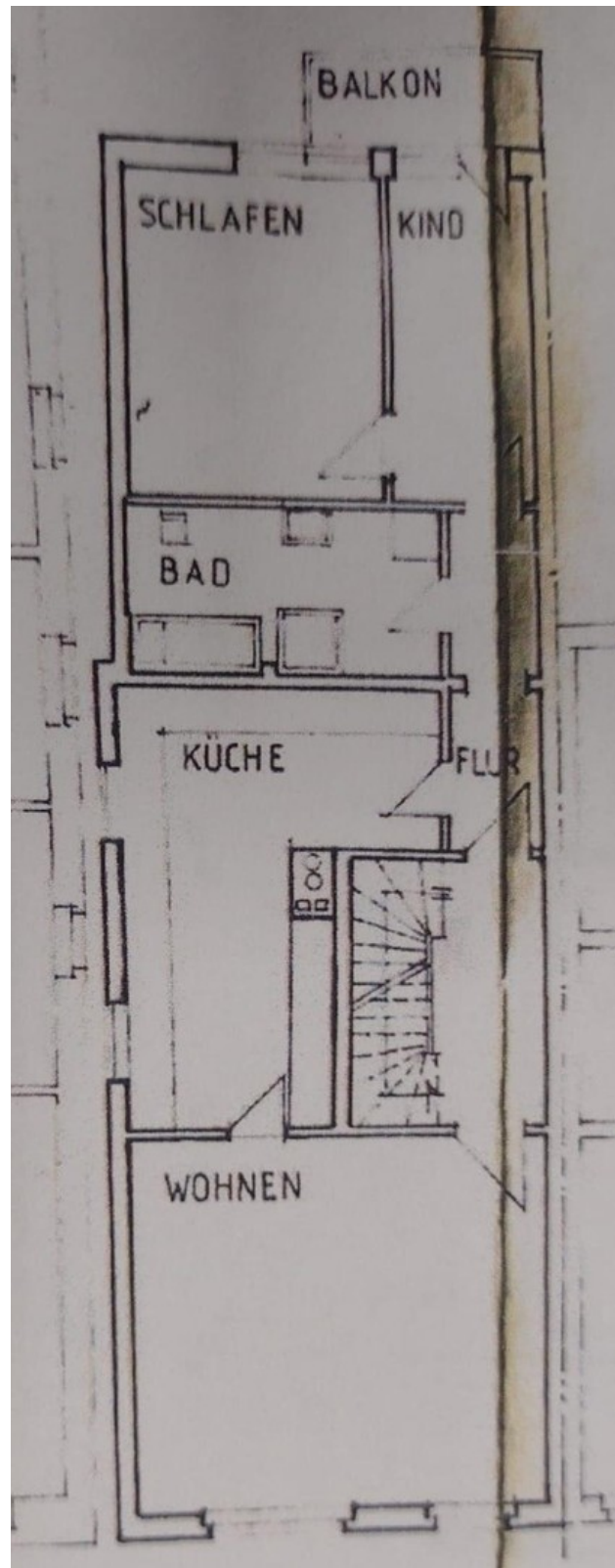
Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



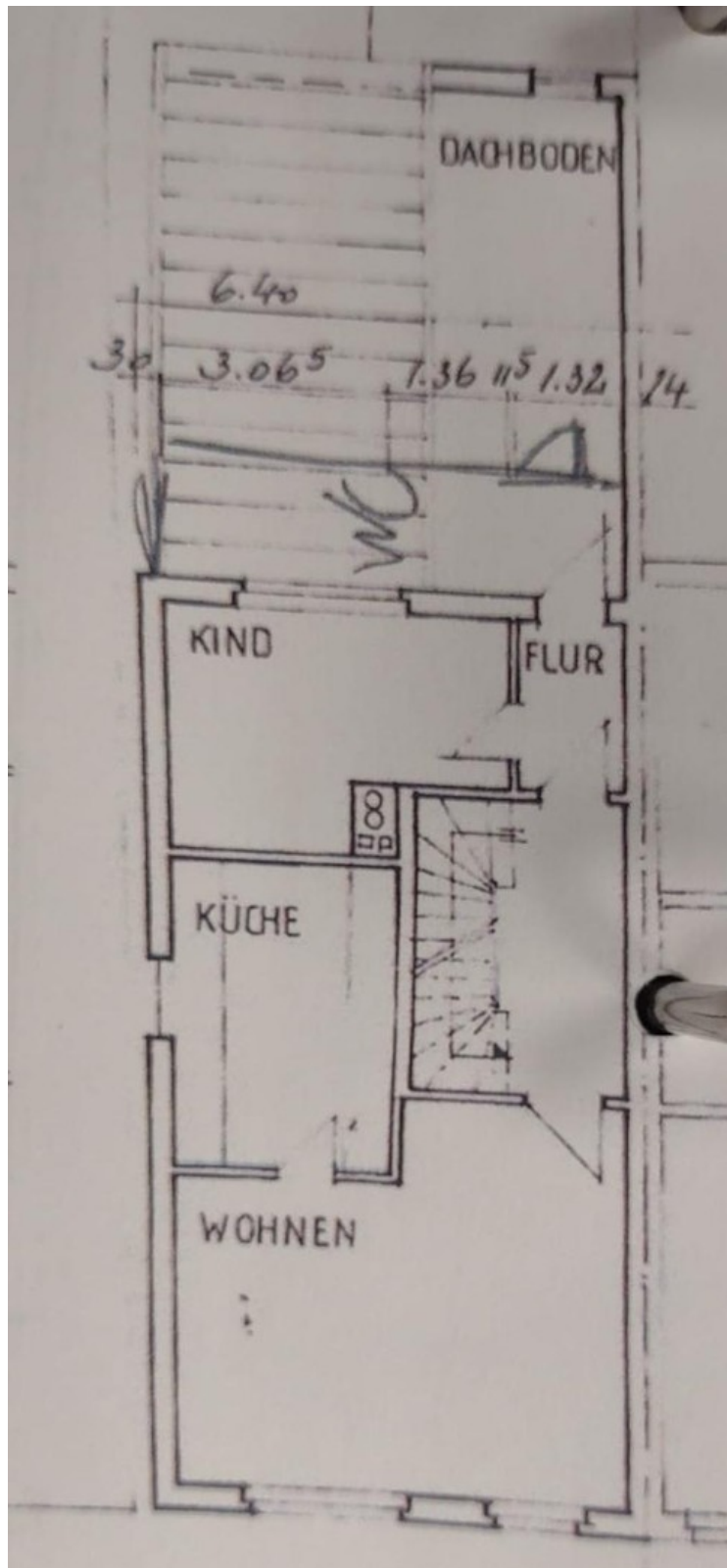
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



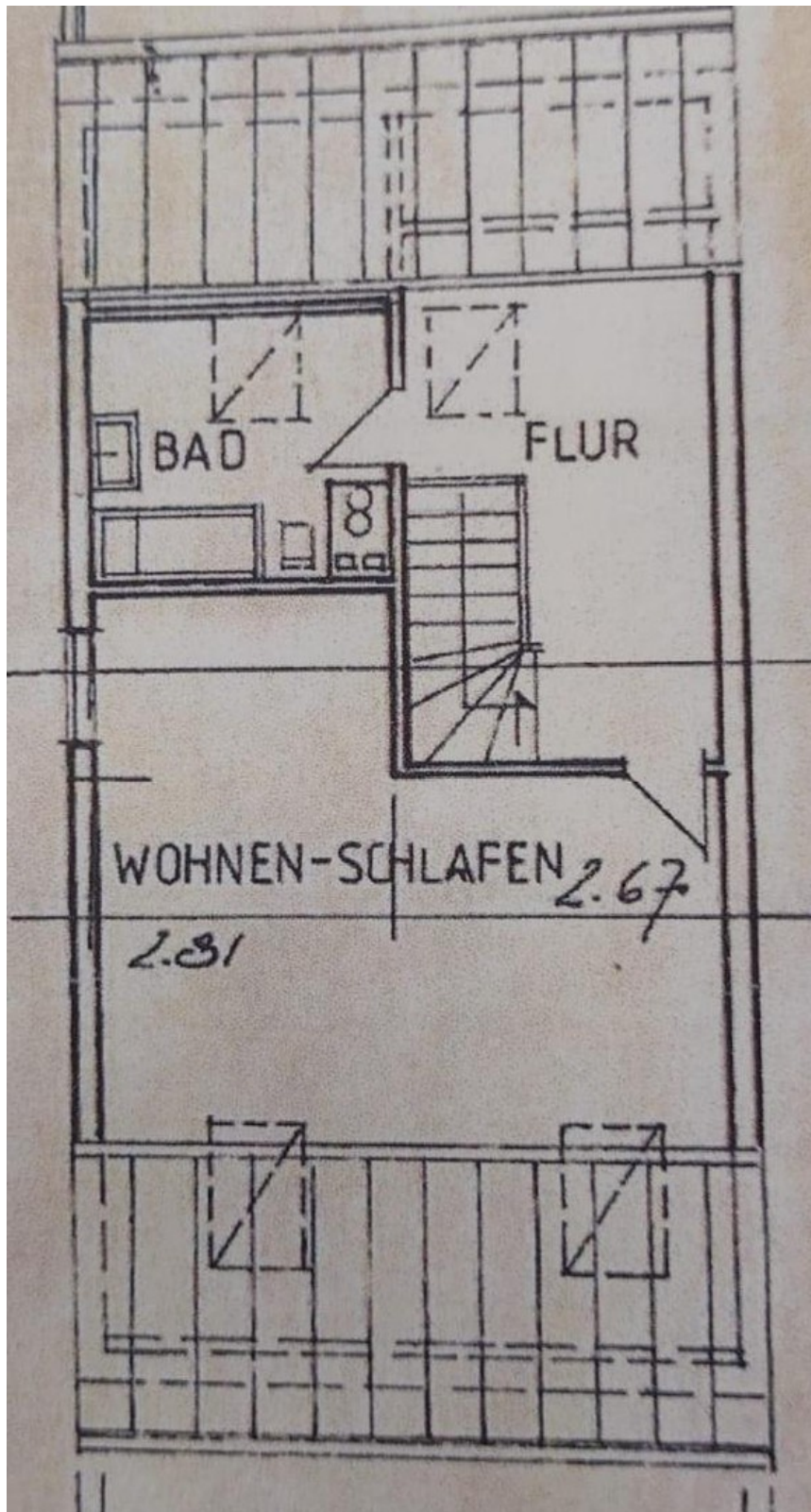
Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss