

Exposé

Einfamilienhaus in Maßbach

Teilfertiges Einfamilienhaus in Maßbach



Objekt-Nr. OM-421907

Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Yannic Knacker

97711 Maßbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	592,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solides Einfamilienhaus mit weit fortgeschrittener Sanierung – ruhige Lage & individuelles Ausbaupotenzial

Zum Verkauf steht ein teilsaniertes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage, das in letzter Zeit umfangreich modernisiert wurde. Das Objekt befindet sich im Endausbau und bietet Käufern die Möglichkeit, die letzten Schritte nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – ideal für Individualisten oder handwerklich versierte Erwerber.

Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- Neues Dach inkl. aufgedoppeltem Dachstuhl, neuer Gaube, Dämmung und hochwertiger Dacheindeckung
- Neue Fassade mit Armierung und langlebigem Edelputz (Haus & Garage)
- Neue, energieeffiziente Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Kellerfenster werden noch montiert in Kürze)
- Komplett neue Elektroinstallation
- Innenausbau:
 - Erdgeschoss mit strapazierfähigem Feinputz (1,5 mm)
 - Obergeschoss in Q4-Qualität gespachtelt – sehr hochwertige Oberflächen

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zum Garten.

Zusätzlich ein Badezimmer sowie der Zugang zum Keller.

Obergeschoss:

Drei gut geschnittene Zimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie ein großzügiges Badezimmer.

Über den Flur Zugang zum Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutz- und Abstellfläche.

Noch ausstehende Arbeiten (Gestaltungsspielraum):

- Heizungsanlage (freie Wahl: z.B. Gas oder Wärmepumpe)
- Bodenbeläge
- Innentüren
- Fertigstellung der beiden Badezimmer
- kleinere Restarbeiten

Ein Schornstein für einen Kaminofen ist bereits vorhanden – ideal auch für eine wasserführende Unterstützung der Heizungsanlage.

Optional:

Das Haus kann nach Absprache auch schlüsselfertig übergeben werden.

Das darüberliegende angrenzende Grundstück mit ca. 770qm Fläche kann bei Bedarf ebenfalls erworben werden für erholsame Sommerabende direkt am Waldrand und mit Ausblick. Die Prüfung einer Baugenehmigung steht aktuell noch aus. Der Preis wird daher

später nach Bescheid definiert. Der Verkauf erfolgt vorrangig an den Käufer des Hauptgrundstücks.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit, ein baulich bereits hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus mit überschaubarem Restaufwand individuell fertigzustellen – in ruhiger Lage und mit hohem Wohnkomfortpotenzial.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung: Wohnen, wo Idylle auf perfekte Anbindung trifft

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage des Marktes Maßbach (97711) im Landkreis Bad Kissingen. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die erholsame Ruhe des Lauertals und die unmittelbare Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region Main-Rhön.

Infrastruktur & Familie: Maßbach zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die keine Wünsche offen lässt. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger, Supermarkt) sowie Ärzte, Apotheken und Banken. Besonders attraktiv für Familien: Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule sind direkt im Ort ansässig und sicher erreichbar.

Mobilität für Pendler: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Lage ideal für Berufstätige. Über die eigene Autobahnauffahrt zur A71 (5 min) erreichen Sie Schweinfurt in nur ca. 15 Minuten und Bad Kissingen sowie Bad Neustadt in rund 20 Minuten. Auch für überregionale Pendler ist die Anbindung an das Fernstraßennetz ein entscheidender Standortvorteil.

Freizeit & Lebensqualität: Der Freizeitwert in Maßbach ist außergewöhnlich hoch. Ob ein Besuch im überregional bekannten Fränkischen Theater Schloss Maßbach, ein Sommertag im örtlichen Freibad oder Wanderungen und Radtouren durch die malerischen Ausläufer der Rhön – die Möglichkeiten liegen direkt vor Ihrer Haustür. Der nahegelegene Landschaftssee bietet zudem einen idyllischen Rückzugsort für Naturliebhaber.

Zusammenfassend: Eine ideale Lage für alle, die Wert auf eine intakte Dorfgemeinschaft, kurze Wege und eine schnelle Anbindung an die Stadt legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Süden, neue Gaube



Ansicht Südost



Ansicht Straße

Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Blick zum Wohnzimmer



Flur EG



Flur OG

Exposé - Galerie

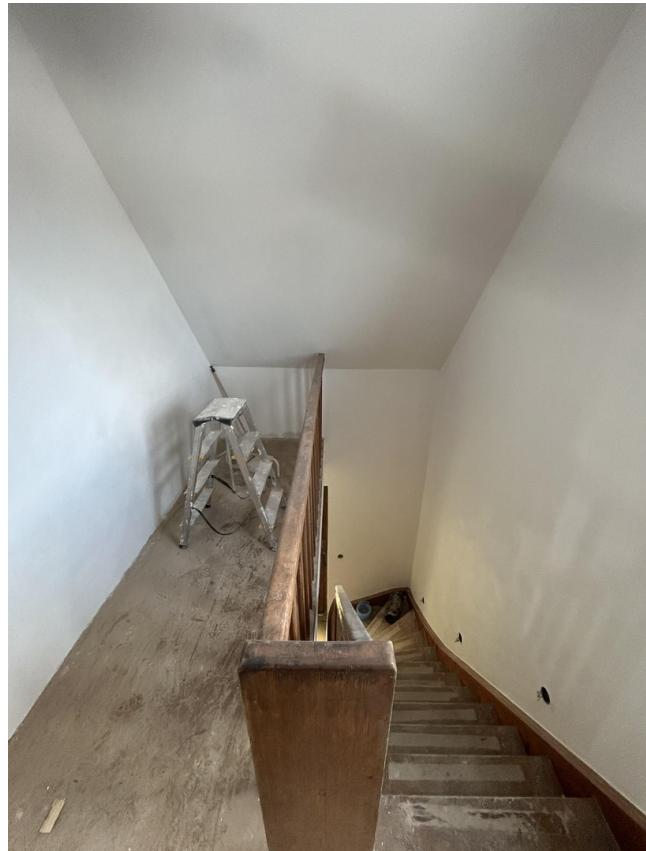


Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Verputzter Kellerraum