

Exposé

Einfamilienhaus in Mainleus

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-422164

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

95336 Mainleus
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	613,00 m²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,13 m²	Carports	1
Nutzfläche	146,02 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer gutgelegenen Siedlung, die alle Wünsche des täglichen Bedarfs erfüllt. Es bietet eine Gesamtwohnfläche von 210,13 m² und eine zusätzliche Nutzfläche (Keller, Garage, Dachraum, Treppenhaus) von 146,02 m² auf einem 613 m² großen Grundstück.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Flur über den die Küche, das Gäste WC, ein großes Wohnzimmer und über die Treppe das Obergeschoss sowie der Keller zugänglich sind. Im Wohnzimmer befindet sich ein großer Kamin mit Wasserspeicher, welcher zur Heizungsunterstützung genutzt werden kann. Über das Wohnzimmer sind der im Jahr 2017 gebaute Wintergarten sowie der Garten erreichbar.

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss eine abgeschlossene Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Mit einer Wohnfläche von 57,78 m² bietet diese ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche sowie Badezimmer mit bodentiefer Dusche und einem Waschmaschinen-Anschluss. Über das Wohnzimmer ist die überdachte Terrasse mit Zugang zum gemeinsamen Garten erreichbar.

Das Obergeschoss verfügt über vier Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und ein Gästezimmer mit Zugang zum Balkon. Der sehr geräumige noch ausbaufähige Spitzboden ist durch eine Dachluke im Flur zugänglich.

Weitere Nutz- und Nebenräume, wie Heizraum, Waschraum, Party-Keller, Sauna mit Badezimmer und drei weiteren Räumen befinden sich im Kellergeschoss.

Beide Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fassade bekam 2021 einen neuen Anstrich. Der Wintergarten und der gepflegte Garten mit Gewächshaus und Gartenhäuschen sind nach Süden ausgerichtet und laden zum Verweilen im Freien ein.

Beheizt wird das Gebäude aus einer Kombination von Gastherme und Pufferspeicher aus dem Jahre 2000, die sich in einem einwandfreien Zustand befinden. Das komplette Gebäude, einschließlich Teilbereiche im Keller, werden durch Bodenheizung beheizt.

Mit seiner guten Ausstattung, regelmäßigen Modernisierungen und der großzügigen Wohnfläche ist dieses Haus ideal für Familien, die ein gemütliches und funktionales Zuhause in einer schönen, bedürfnisorientierten Umgebung suchen.

Weitere Angaben

Garage: 1

Stellplatz: 1

Verfügbar ab: Juni nach Vereinbarung

Objektzustand: gepflegt

Grundstücksfläche: 613 m²

Lagebeschreibung

Das gepflegte Anwesen befindet sich in der charmanten Marktgemeinde Mainleus mit 6.500 Einwohnern, nur wenige Kilometer nordwestlich von Kulmbach im wunderschönen Oberfranken. Eingebettet in die Hügellandschaft des Mains bietet Mainleus eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Gemeinde überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind direkt vor Ort, ebenso wie vielfältige Freizeit- und Sportangebote. Spaziergänge und Radtouren entlang des Mains oder durch die umliegenden Wälder laden zur Erholung in der Natur ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage – mit direktem Bahnanschluss Richtung Kulmbach und Lichtenfels sowie der Nähe zur Bundesstraße B289 – erreichen Sie die umliegenden Zentren schnell und bequem. Auch die Autobahn A70 ist in wenigen Minuten erreichbar, was Mainleus zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler macht.

Mainleus verbindet ländliche Idylle mit moderner Infrastruktur – ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Erdgas

Endenergiebedarf: 85,9 kWh / (m²*a)

Energieeffizienzklasse: C

Gültig bis: 11.03.2034

Baujahr: 2000

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

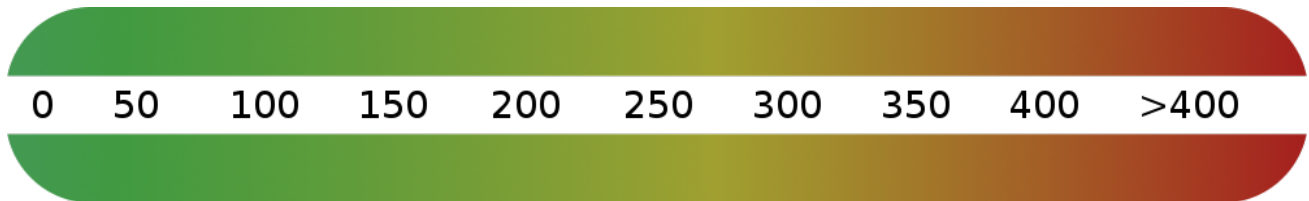
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	85,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



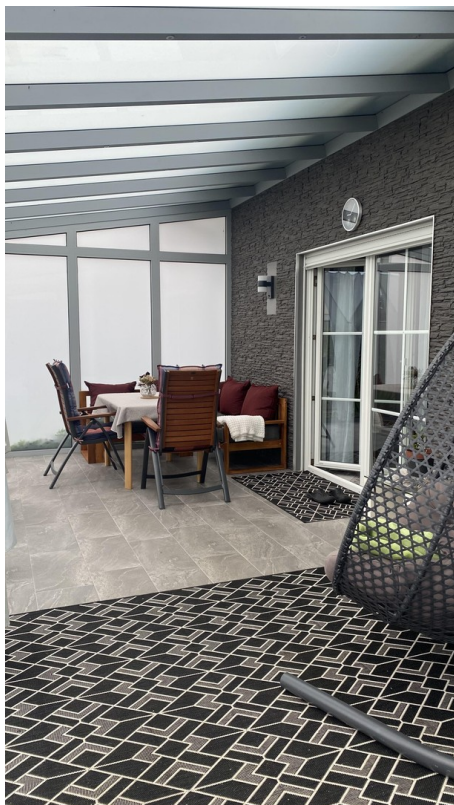
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



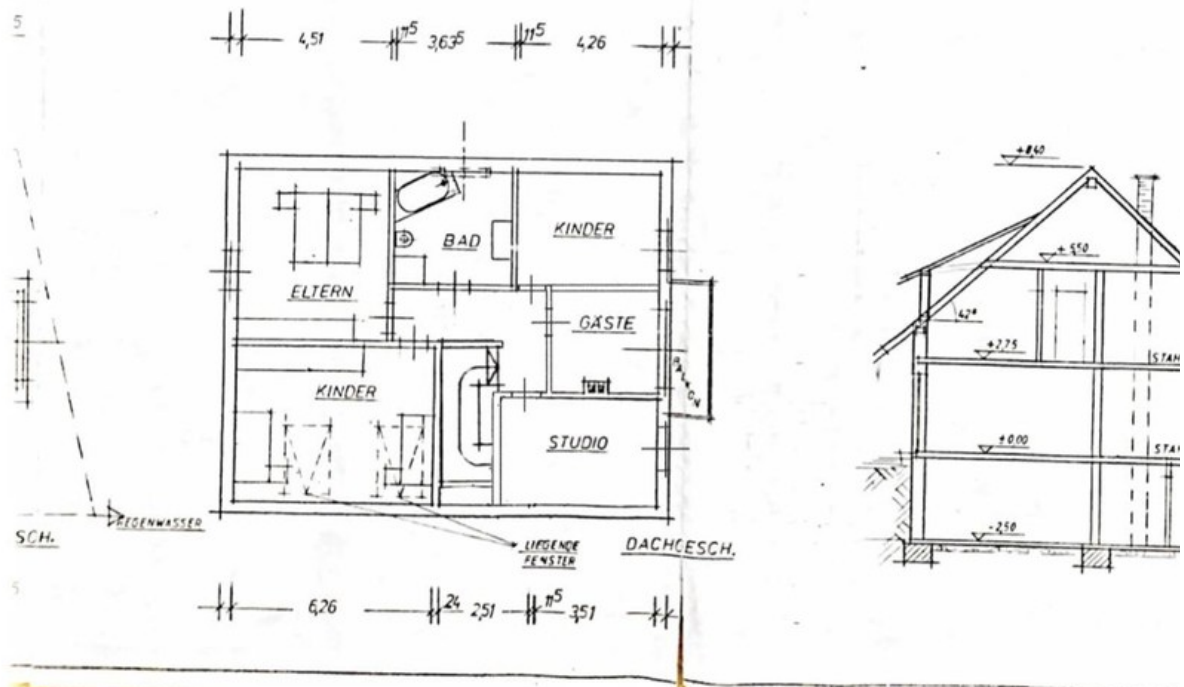
Exposé - Galerie



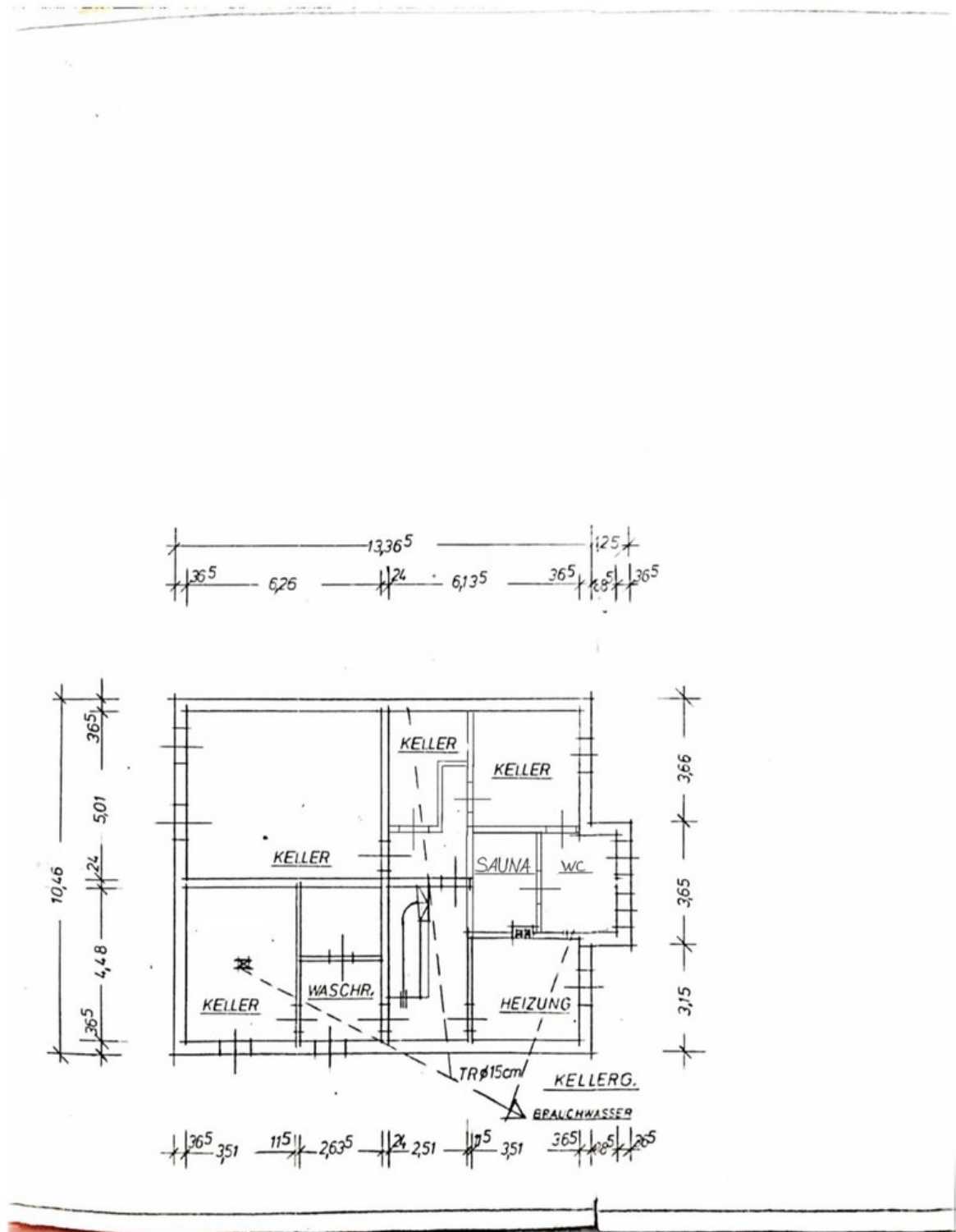
Exposé - Galerie



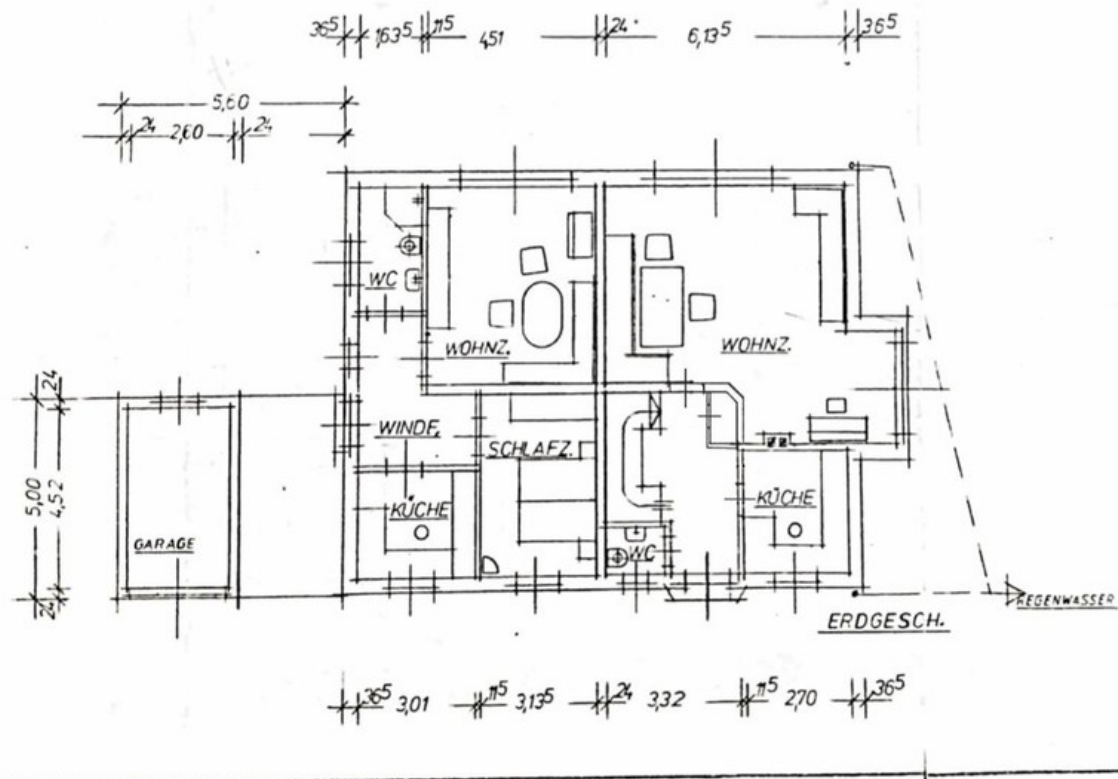
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

