

# Exposé

**Einfamilienhaus in Partenstein**

**Großzügiges Einfamilienhaus im Spessart**



**Objekt-Nr. OM-422240**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel

97846 Partenstein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.303,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 erbaut und ist nach Süden ausgerichtet, durch die großen Fensterfronten ist es Lichtdurchflutet. Es verfügt über mehrere teilweise versetzte und offene Stockwerke sowie ein teilweise ausgebautes Pultdach. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 120 Quadratmeter. Es ist in den Hang hinein gebaut. Der Spitzboden ist teilweise zum Wohnraum ausgebaut worden. Das Gebäude ist stufenförmig unterkellert und weist kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung auf. An der Straßenseite befindet sich eine Garage mit einer Fläche von 18 Quadratmetern, die ebenfalls aus dem Baujahr 1970 stammt. Die gedämmte Außenfassade ist schlicht gehalten und zeigt keine besonderen architektonischen Merkmale. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Das Gebäude verfügt über 3 Balkone, welche mit einem Geländer aus Holz versehen sind. Die Terrassen sind mit Fliesen ausgelegt und bietet einen Blick auf den Gartenbereich. Im Bereich des Gartens gibt es noch eine große Terrasse welche mit Waschbeton Platten ausgelegt ist.

## Ausstattung

Die Innenausstattung des Hauses umfasst eine Treppe, welche die Stockwerke miteinander verbindet. Die Treppe ist mit einem Holzgeländer versehen. Der Wohnbereich ist mit einem Holzofen (18KW) ausgestattet. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die eine einfache Ausführung aufweist. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken. Eine Gäste Toilette befindet sich im Eingangsbereich. Das Gästezimmer ist mit einer Dusche und einer weiteren Toilette gegenüber ausgestattet.

Bedingt durch die Tatsache, dass die Eltern über die letzten Jahre Pflegebedürftig waren, gibt es einen gewissen Renovierungs Stau, welcher aber nicht gravierend ist.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Haus liegt im Ortsteil Müsselberg, der sich am südlichen Rand von Partenstein befindet. Müsselberg ist ein ruhiger Wohnbereich, der hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht. Die Entfernung zum Ortskern von Partenstein beträgt etwa 1,5 Kilometer, was eine schnelle Erreichbarkeit der dortigen Einrichtungen ermöglicht. Ein Bahnhof und Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, die eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Lebensmittelgeschäfte, Arzt, Kindergarten und Schule sind im Ortskern von Partenstein vorhanden und ebenfalls gut erreichbar. Die Grundschule Partenstein ist etwa 2 Kilometer entfernt und kann mit dem Fahrrad oder dem Auto schnell erreicht werden. Die Umgebung von Müsselberg ist von Waldgebieten geprägt, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Lage bietet eine gute Balance zwischen naturnahem Wohnen und der Nähe zu den Annehmlichkeiten des Ortskerns.

Mit dem Zug sind Würzburg oder Aschaffenburg innerhalb einer halben Stunde zu erreichen, Frankfurt liegt eine Stunde Zugfahrt entfernt.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1303 Quadratmetern. Es ist überwiegend mit Rasenflächen und verschiedenen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Form des Grundstücks ist unregelmäßig und es gibt eine leichte Hanglage, die sich in der Nähe des Gebäudes abflacht. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine private asphaltierte Straße, welche zum Objekt gehört und die direkt an das Grundstück grenzt. Eine weitere Bebauung der Nachbargrundstücke ist, ohne Einwilligung, dadurch nicht möglich.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	397,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zufahrt zum Haus

# Exposé - Galerie



Ostseite



Südseite

# Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse / Garten



Eingang

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick vom Esszimmer zur Empore

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Empore



Empore

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Holzofen im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit begehbaren Sc



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer klein

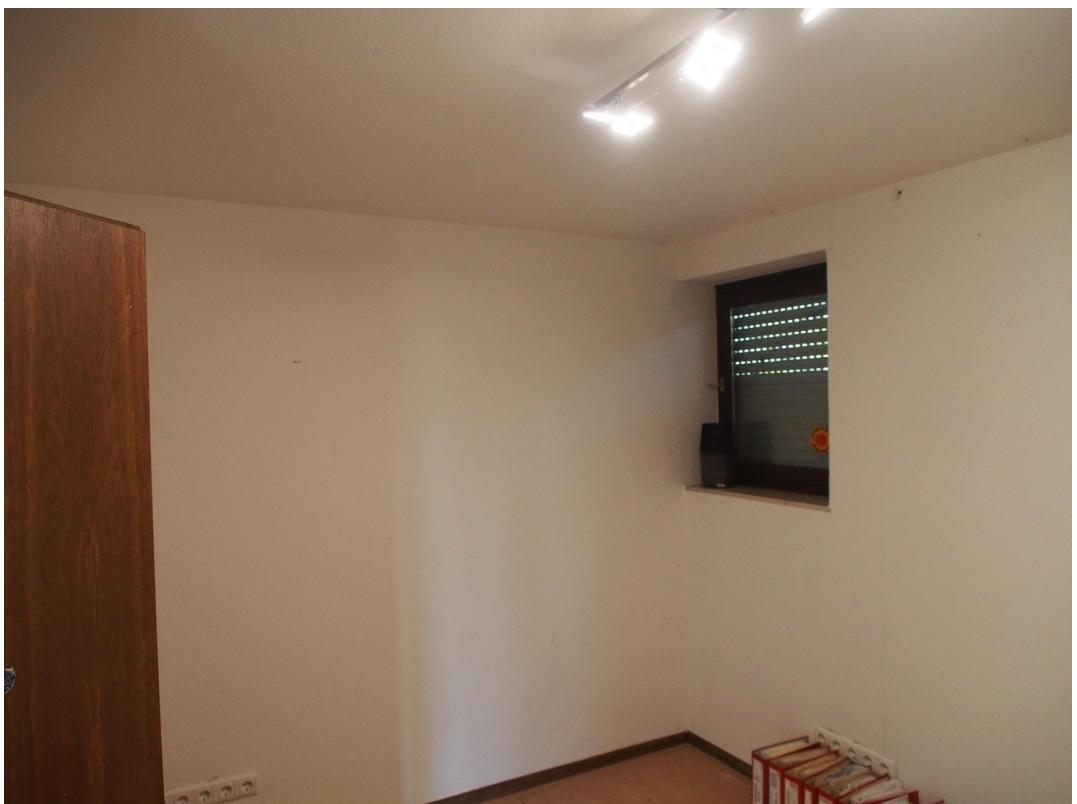


Kinderzimmer klein

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer groß



Kinderzimmer groß

# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum

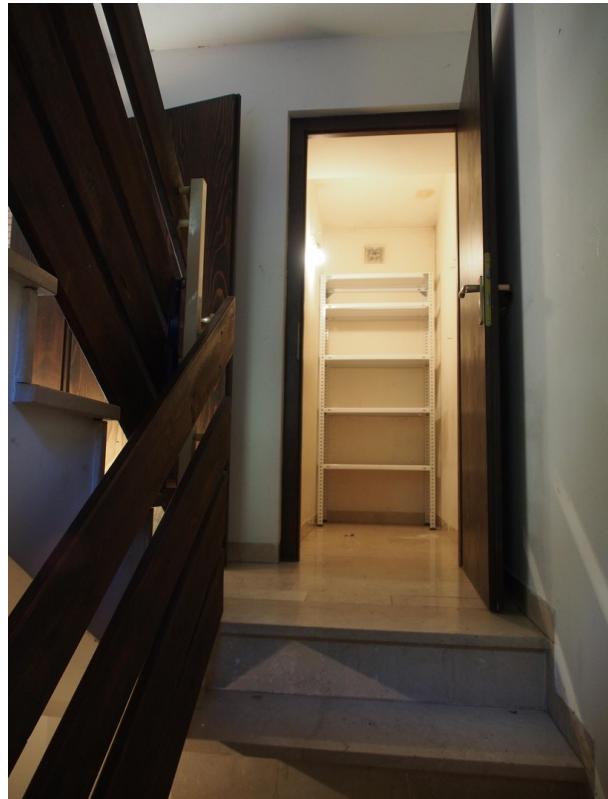


Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Haushaltskeller



kleine Speisekammer / Küche



Dachboden

# Exposé - Galerie



Garage, KFZ ist nicht zu verkaufen



Garage