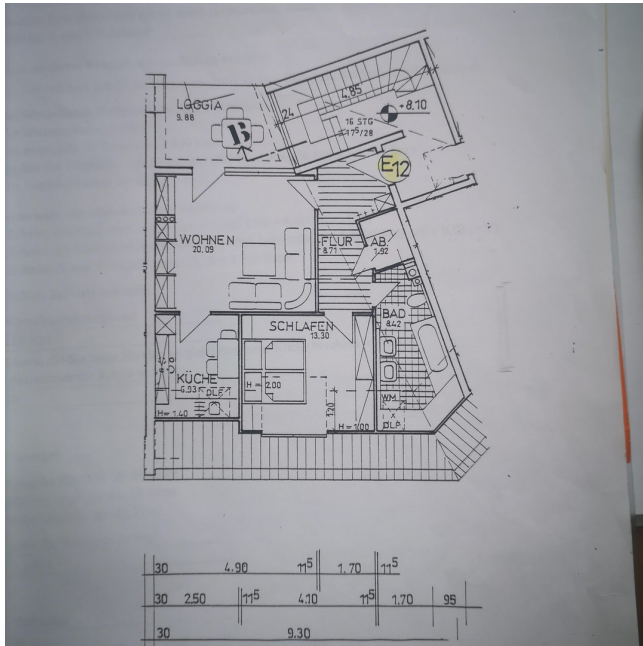


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kist

### 2-ZI-ETW, 64,31 m<sup>2</sup> in KIST PRIVATVERKAUF



Objekt-Nr. OM-424000

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan van Aaken

Am Rathaus 2  
97270 Kist  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,31 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	293 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine geräumige Wohnung im 2. Obergeschoss einer kleinen Wohnanlage, die zum 01.04.2026 bezogen werden kann. Zu der Wohnung zählen zwei schöne Zimmer und ein Abstellraum in der Wohnung.

Eine Einbauküche mit allen Geräten ist vorhanden, von Fachfirma gefertigt und 2021 eingebaut. Das Badezimmer mit Tageslichtfenster ist mit Badewanne und Duschwand ausgestattet, Stellplatz für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Durch den dazugehörigen Stellplatz finden Sie immer einen Parkplatz.

Auch ein abschließbarer Kellerraum sowie ein geräumiger Gemeinschaftskeller ist vorhanden u. bietet weiteren Stauraum.

## Ausstattung

Eine sehr gepflegte Einbauküche ist vorhanden und kann übernommen werden.

Außer den üblichen Unter- und Oberschränken sind dies eine Kühl- Gefrierkombination, Herd und Ceran-Kochfeld.

Die Küche hat ein Fenster. Querlüftung der gesamten Wohnung sehr gut möglich.

Bad mit Tageslicht, Boden und alle Wände gefliest. Alle Kunststoff-Isolierglasfenster haben Rolläden, die beiden in den Dachgauben sind elektrisch bedienbar.

Es ist eine Satelitenanlage vorhanden, außerdem wird in diesem Jahr die Übergabestelle für Glasfaser im Gebäude gesetzt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wohnung wurde 2021 komplett renoviert, Vinylböden, Decken und Wände. Einbau der EBK von Küchenbaufirma.

2023 Treppenhaussanierung, 2024 Fassadensanierung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Ärzte, Apotheke und Banken sind fußläufig zu erreichen, ebenso der öffentliche Nahverkehr. Es gibt eine Sporthalle, Tennisplätze und -halle.

Der nahe Guttenberger Forst lädt zu Spaziergängen ein.  
3 verschiedene Strassenverbindungen nach Würzburg

sowie Anschluss an die Autobahnen A3 und A7 vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche ohne EBK

# Exposé - Galerie



Küche vor Einbau



Schlafzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



# Exposé - Grundrisse



Süd



Ost



# Exposé - Grundrisse



Ost



West

# Exposé - Grundrisse



Süd-West