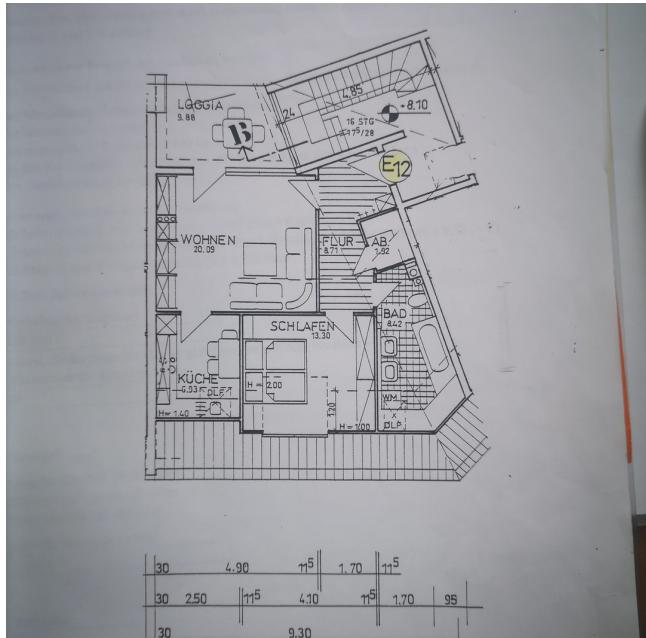


Exposé

Dachgeschoßwohnung in Kist

2-ZI-ETW, 64,31 m² 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 ²	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

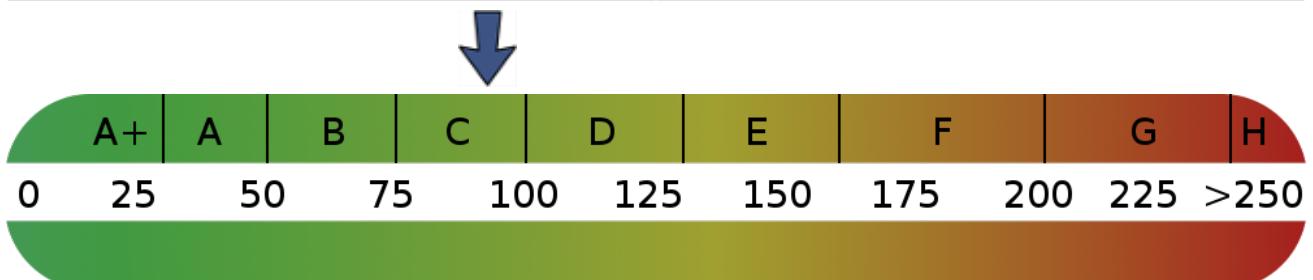
sowie Anschluss an die Autobahnen A3 und A7 vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche

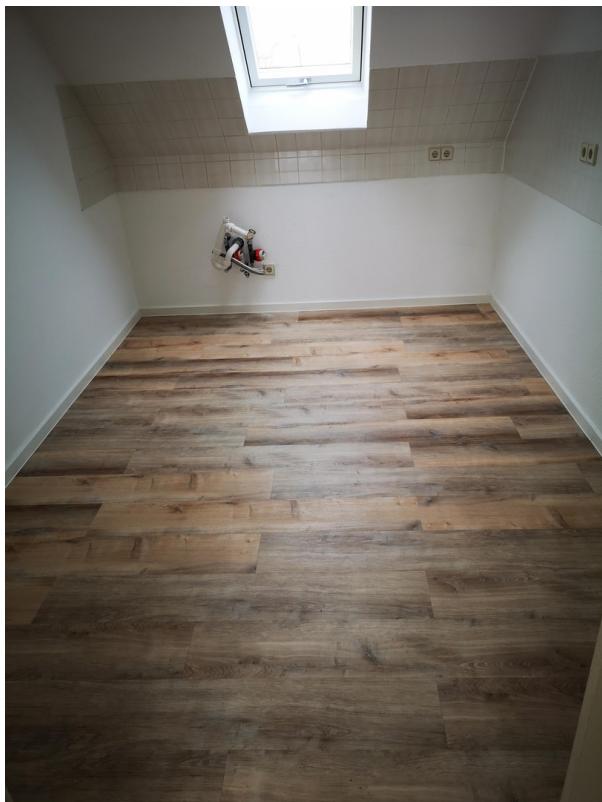


Küche



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