

Exposé

Einfamilienhaus in Remlingen

Traumhaus mit unverbaubarem Blick



Objekt-Nr. OM-425000

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

97280 Remlingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahmedatum	01.02.2027
Grundstücksfläche	770,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	284,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	390,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger und unverbaubarer Wohnlage von Remlingen, bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder Paaren, die großzügiges Wohnen, Sicherheit und eine sehr gute Infrastruktur schätzen.

Das Haus befindet sich auf einem 770m² großen Grundstück mit einem schönen angelegten Garten – perfekt zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Zeit im Freien. Das angrenzende Wiesengrundstück mit 1100 qm kann mit dazu erworben werden. Dieses kann beispielsweise als weitere Gartenfläche, Spielfläche, Holzlagerplatz oder Pferdekoppel genutzt werden.

Die dazugehörige Doppelgarage ist voll unterkellert und bietet somit nochmal zusätzlichen Stau- oder Kellerraum.

Mit einer Wohnfläche von ca. 280m² bietet die Immobilie viel Platz für das Familienleben:

Die Hauptwohnung bietet ein großen, hellen, offenen Wohn-/Essbereich mit Küche.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, HWR, zwei weitere Zimmer, die als Büro, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine Südterrasse sowie eine große überdachte Loggia laden an schönen Sommertagen zum verweilen ein. Über das moderne Treppenhaus mit Galerie erreicht man das Dachgeschoss mit Schlafzimmer und Ankleide, ein großes Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen kleinen Abstellraum.

Über einen separaten Eingang erreicht man die helle 87 qm große Einliegerwohnung mit offenem Wohn- Essbereich, Küche und bodentiefen Fenstern. Diese schaffen eine freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Der Hauptbereich ist gefliest, das Schlaf- bzw. Kinderzimmer ist mit Laminat ausgelegt. Zusätzlich gehört ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Wohnung.

Das Haus wurde 2009 in massiver Bauweise mit Vollwärmeschutz errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Hauptwohnung ist mit 80x80 m großen Fliesen ausgelegt, die Nebenräume sind mit Parkett ausgestattet. Dazu ist ein hochwertiger Rotkalkputz im gesamte Haus aufgetragen worden, welcher ein hervorragendes Raumklima schafft, feuchtigkeitsregulierend ist und somit einer Schimmelentstehung vorbeugt.

Die Hauptwohnung wurde bislang ausschließlich von den Eigentümern selbst genutzt. Die Einliegerwohnung war bis 2024 vermietet, wird aktuell aber ebenfalls von den Eigentümern genutzt.

Das Haus ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Familien, die ohne lange Umbauphase einziehen möchten.

Die Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Ein Kaminofen im Wohn-/Essbereich der Hauptwohnung sorgt zudem für gemütliche Atmosphäre.

Die Fenster sind komplett mit Jalousien ausgestattet.

Die eingebaute Zisterne mit ca. 9,5 Kubikmetern dient der Toilettenspülung sowie Gartenbewässerung.

Ausstattung

Ausstattung:

Luft-/Wasser Wärmepumpe

Holzofen

Fliesen

Parkett

Fußbodenheizung

Kalkputz

Unterkellerte Garage

Zentralstaubsauganlage

Zisterne

zusätzliches Wiesengrundstück direkt am Haus mit 1100 qm

Energieausweis: wird nachgereicht

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Der Markt Remlingen im unterfränkischen Landkreis Würzburg ist eine charmante und lebenswerte Gemeinde mit rund 1.500 Einwohnern. Die Lage im Main-Maindreieck zwischen Würzburg, Marktheidenfeld und Wertheim verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit städtischer Zentren. Über die Bundesstraße 8 besteht eine direkte Verkehrsanbindung, und Würzburg ist in ca. 15-20 Minuten erreichbar.

Remlingen bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf: neben einem Kinder- und Waldkindergarten gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, u.a. eine Bäckerei, Metzgerei, Bio-Hofladen, Getränkemarkt, einen Allgemeinarzt, Apotheke und eine Physiotherapiepraxis. Die Grundschule Helmstadt ist in 8 km mit dem Schulbus erreichbar, Realschule und Gymnasium sind 10km entfernt (Marktheidenfeld). Weiterhin gibt es in Remlingen ein reges Vereinsleben. Die landschaftlich reizvolle Umgebung macht den Ort besonders.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Exposé - Galerie

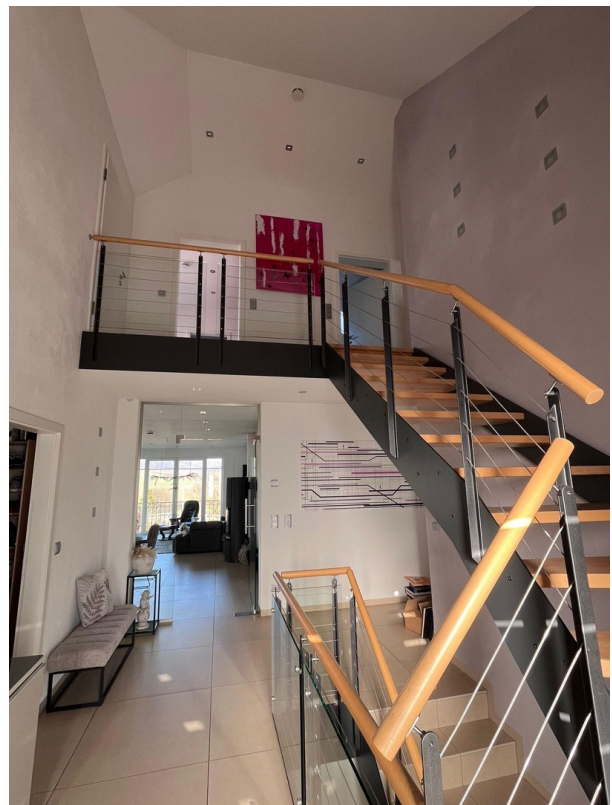


Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Galerie

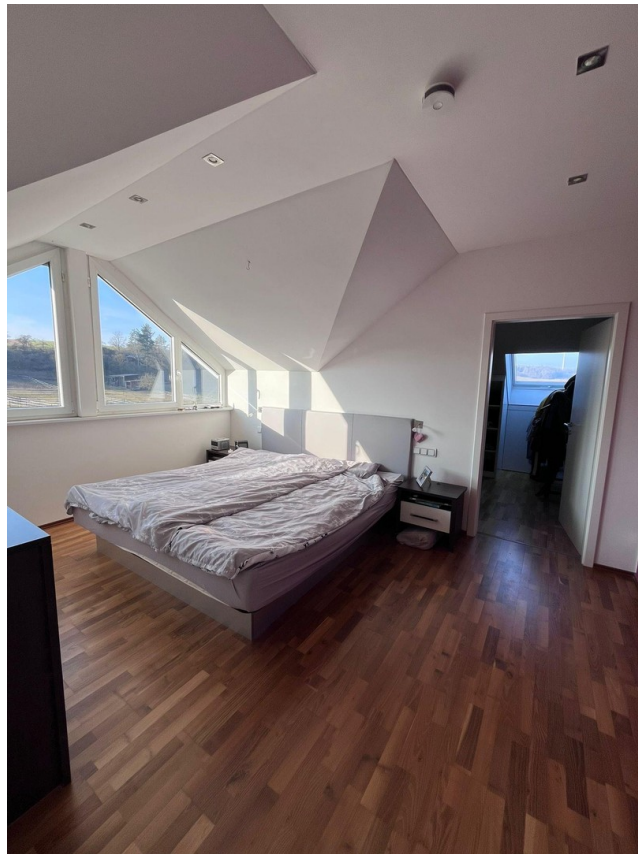
Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einliegerwohnung

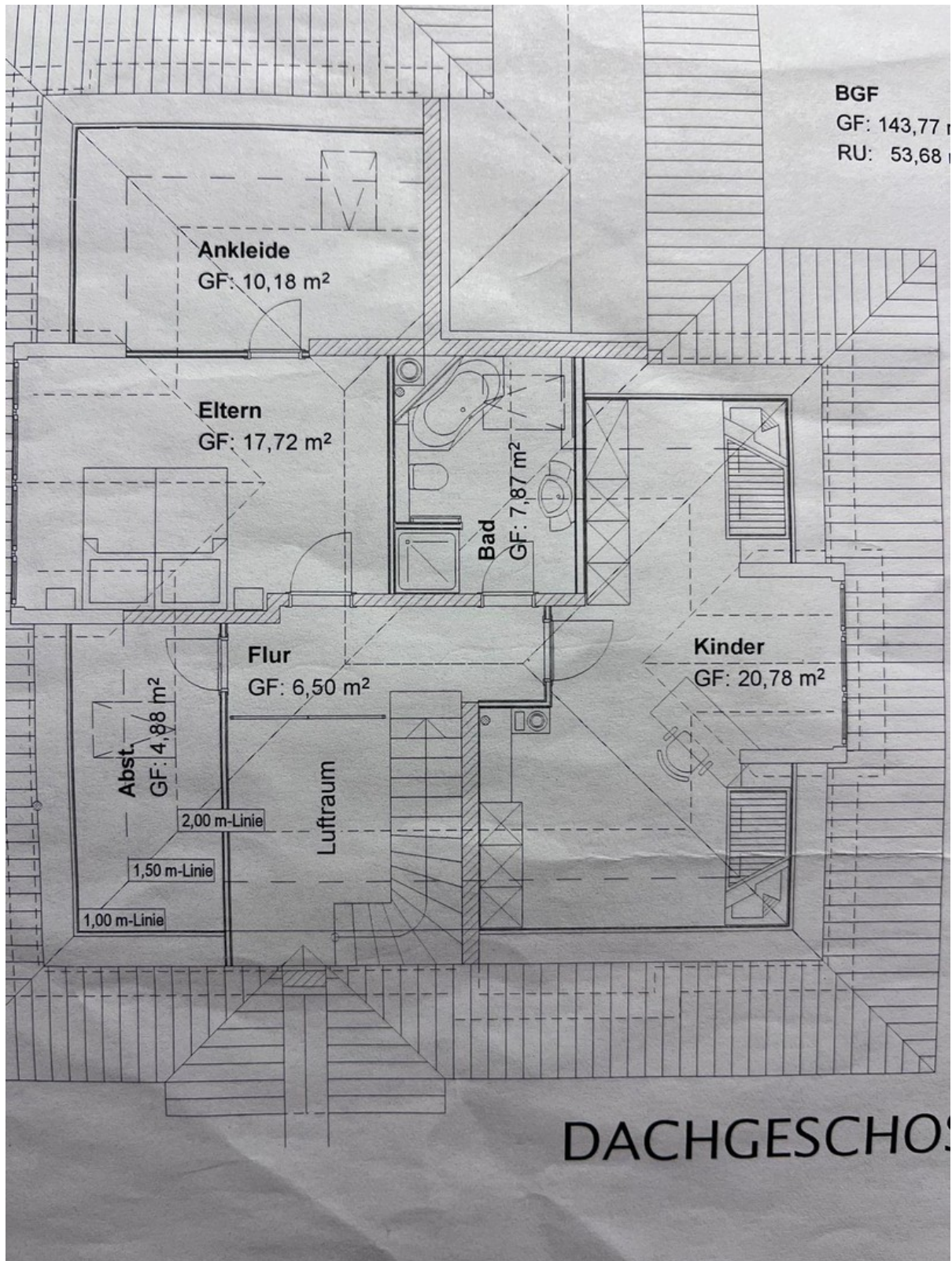
Exposé - Galerie



Einliegerwohnung

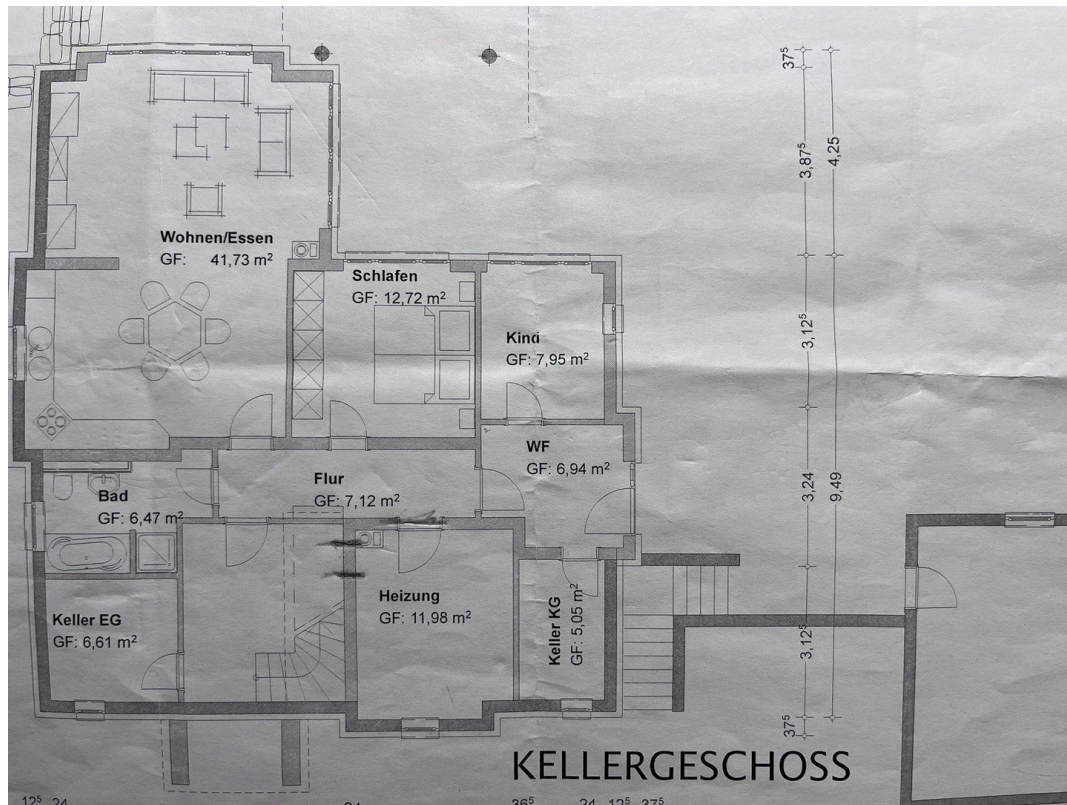


Exposé - Grundrisse

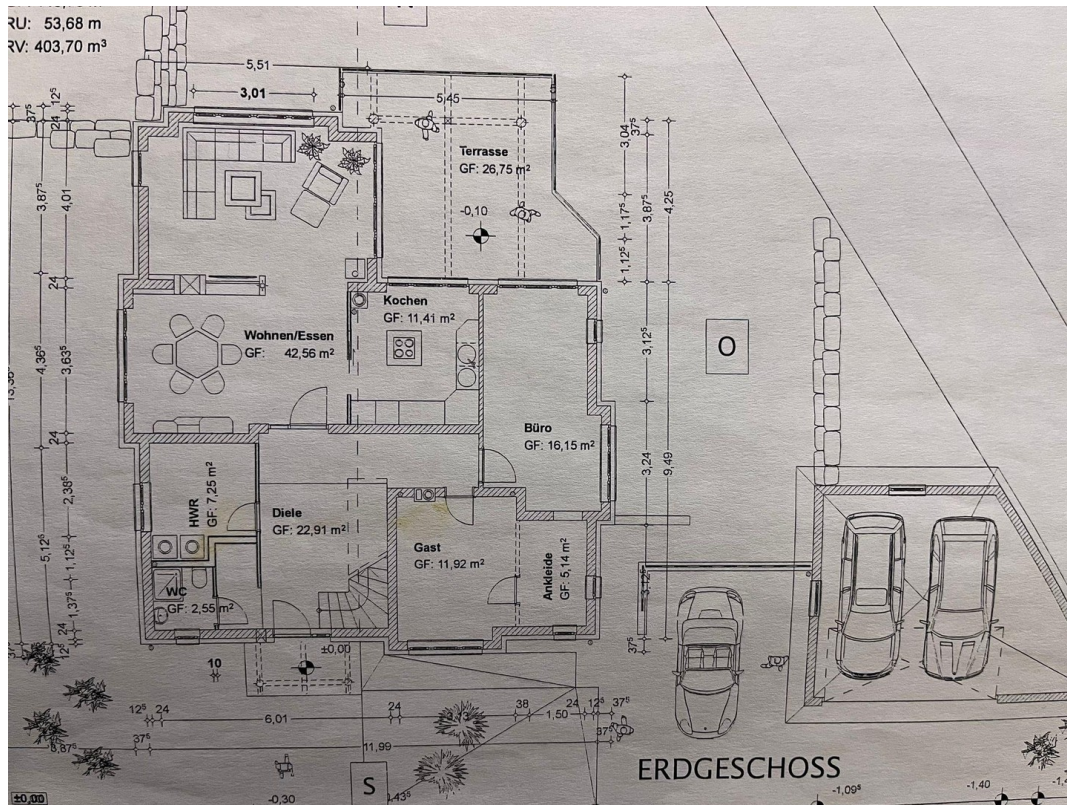


Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss