

# Exposé

## Einfamilienhaus in Maßbach

**Teilmodernisiertes EFH mit neuer Substanz –  
kalkulierbarer Ausbau**



Objekt-Nr. OM-425187

### Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Yannic Knacker

97711 Maßbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	592,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	1,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Maßbach bietet eine seltene Kombination aus bereits abgeschlossener Kernmodernisierung und bewusst offen gelassener Fertigstellung mit modernem Grundriss (s. Bilder)\*.

Die kostenintensivsten Gewerke sind erledigt – der verbleibende Ausbau ist transparent kalkulierbar und im Preis berücksichtigt.

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in Maßbach mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 592m<sup>2</sup> großen Grundstück. Außerdem ist das Haus vollunterkellert und der Dachboden kann für zusätzliche Fläche bei Bedarf ausgebaut werden.

Im letzten Jahr wurden bereits die wesentlichen und teuersten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Haus bietet damit eine sehr solide Basis für Eigennutzer, die die finale Ausführung nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Der Angebotspreis so bestimmt, um den noch anstehenden Ausbau realistisch zu berücksichtigen.

---

Bereits durchgeführte Maßnahmen:

- Neues Dach inkl. Dämmung und Gaube
  - Neue Fassade (Haus und Garage)
  - Neue, energieeffiziente Fenster
  - Komplett neue Elektroinstallation
  - Hochwertiger Innenputz
  - EG: Feinputz
  - OG: Q4 gespachtelt
  - neu gepflasterte Stellplätze inkl. neuer L-Steine
- 

Noch ausstehend (bewusst offen gelassen):

- Heizungsanlage (z. B. Gas oder Wärmepumpe)
- Fertigstellung der Bäder (1 oder 2 - je nach Bedarf)
- Bodenbeläge & Türen

Realistisch kalkulierbarer Restaufwand: ca. 70.000–90.000 € (je nach Ausführung) - Angebote zur Transparenz werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

Die noch offene Gestaltung ermöglicht Käufern:

- individuelle Technik- und Ausstattungswahl
  - Nutzung persönlicher Förderprogramme
  - Anpassung an eigene Wohnbedürfnisse
- 

Energie & Finanzierung

Ein Energiebedarfsausweis auf Basis einer geplanten Heizungsanlage kann erstellt werden.

Heizungsangebote und Kostenschätzungen liegen vor und können bei Finanzierungs- gesprächen berücksichtigt werden.

---

Fazit:

Dieses Haus ist kein Sanierungsfall, sondern ein weit fortgeschrittenes Projekt mit klar kalkulierbarem Abschluss.

Wer Wert auf neue Substanz legt und die finale Gestaltung selbst bestimmen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

---

Optional:

Das Haus kann nach Absprache auch schlüsselfertig übergeben werden.

Das darüberliegende angrenzende Grundstück mit ca. 770qm Fläche kann bei Bedarf ebenfalls erworben werden für erholsame Sommerabende direkt am Waldrand und mit Ausblick über Maßbach. Durch einen Teil dieses Grundstücks - der noch im Innenbereich liegt - ist der Bau ein zweiten Hauses für den Eigentümer beider Grundstücke denkbar.

Der Preis für das Grundstück liegt exklusiv bei 20.000€.

Der Verkauf erfolgt vorrangig an den Käufer des Hauptgrundstücks.

---

Besichtigungen nach Absprache möglich.

Bitte nur ernsthafte Anfragen mit grundsätzlicher Finanzierungsfähigkeit.

\*Der Grundriss ist vorläufig und die eingezeichneten Türen ein Vorschlag.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lagebeschreibung: Wohnen, wo Idylle auf perfekte Anbindung trifft

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage des Marktes Maßbach (97711) im Landkreis Bad Kissingen. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die erholsame Ruhe des Lauertals und die unmittelbare Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region Main-Rhön.

Infrastruktur & Familie: Maßbach zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die keine Wünsche offen lässt. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger, Supermarkt) sowie Ärzte, Apotheken und Banken. Besonders attraktiv für Familien: Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule sind direkt im Ort ansässig und sicher erreichbar.

Mobilität für Pendler: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Lage ideal für Berufstätige. Über die eigene Autobahnauffahrt zur A71 (5 min) erreichen Sie Schweinfurt in nur ca. 15 Minuten und Bad Kissingen sowie Bad Neustadt in rund 20 Minuten. Auch für überregionale Pendler ist die Anbindung an das Fernstraßennetz ein entscheidender Standortvorteil.

Freizeit & Lebensqualität: Der Freizeitwert in Maßbach ist außergewöhnlich hoch. Ob ein Besuch im überregional bekannten Fränkischen Theater Schloss Maßbach, ein Sommertag im örtlichen Freibad oder Wanderungen und Radtouren durch die malerischen Ausläufer der Rhön – die Möglichkeiten liegen direkt vor Ihrer Haustür. Der nahegelegene Landschaftssee bietet zudem einen idyllischen Rückzugsort für Naturliebhaber.

Zusammenfassend: Eine ideale Lage für alle, die Wert auf eine intakte Dorfgemeinschaft, kurze Wege und eine schnelle Anbindung an die Stadt legen.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



offener Wohn- und Essbereich



Blick Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Wohnbereich



Flur EG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



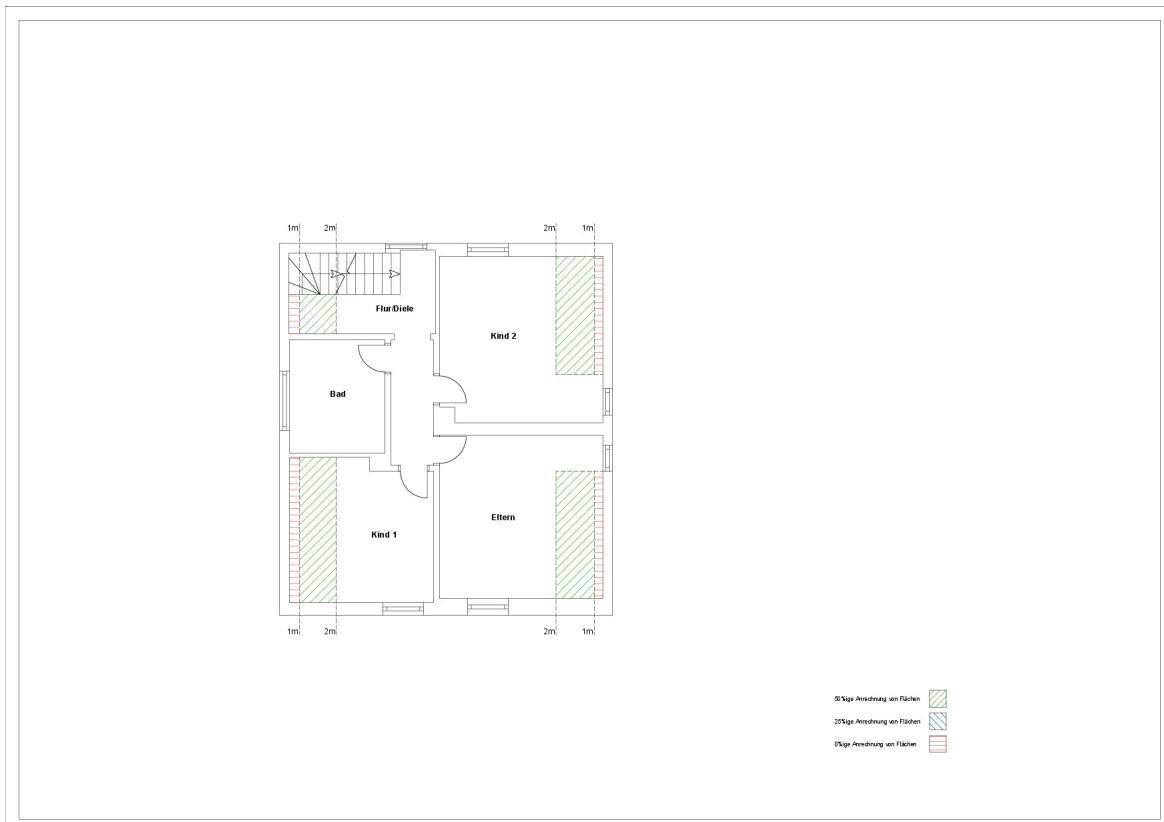
Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Südansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

