

Exposé

Einfamilienhaus in Reichenberg

□ Exklusive Stadtvilla – KfW 40, PV, Pool, Wallbox & Luxusbad / Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-434576**

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Andrew

97234 Reichenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	614,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	162,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete Stadtvilla der Marke Fingerhaus, Baujahr 2021, mit moderner Architektur, offener Galeriegestaltung und energieeffizientem KfW-40-Standard. Die ursprüngliche Wohnfläche von ca. 162 m² wurde durch zwei offene Galerien architektonisch aufgewertet. Dadurch ergibt sich eine offizielle Wohnfläche von ca. 146 m², die durch Großzügigkeit und Licht beeindruckt. Das Haus befindet sich auf einem 614 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, moderne Technik und exklusive Ausstattung. Zimmernaufteilung: Drei Schlafzimmer Küche / Esszimmer und Wohnbereich sind offen Technik / Hauswirtschaftsraum Drei Badezimmer zwei davon mit Dusche Elternschlafzimmer mit separater Ankleide mit Direktzugang ins luxuriöse Masterbad Das Masterbad ist hochwertig ausgestattet mit: Armaturen & Ausstattung von Villeroy & Boch und Grohe Badewanne Begehbare Dusche mit Seitendüsen Rainshower-Deckenbrause zusätzlichem Wasserfall-Element Ausstattung & Technik: KfW 40 Effizienzhaus Luft-Wasser-Wärmepumpe Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage Extra gedämmte Bodenplatte Dreifach verglaste Fenster Elektrische Aluminium-Rollläden Hochwertiger, vollflächig verklebter Vinylboden im gesamten Haus Teilweise Smart-Home-Lichtsysteme Große Fensterfront mit Raffstoreanlage Exklusive Einbauküche in Walnussholz mit: Geräten von Miele Integrierter Kaffeemaschine Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug Naturstein-Arbeitsplatte Natursteinfliesen Natursteinfensterbänken Außenbereich Natursteineingang mit Treppenanlage Mehrere Stellplätze (ca. 4 PKW + 2 Anhänger möglich) PV-Anlage Mietkauf über Enpal (4,5 kW) Rückstauklappe Wallbox für E-Mobilität.

Aktuelle Situation Das Objekt ist derzeit vermietet (Kaltmiete: 1.600 € monatlich). Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in Reichenberg, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Würzburg. Reichenberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Würzburg, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber im Grünen wohnen möchten. Die Umgebung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern und gepflegten Wohngebieten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Weitere Infrastrukturangebote sowie ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot bietet die nahegelegene Universitätsstadt Würzburg. Die Region ist besonders attraktiv durch ihre landschaftlich reizvolle Umgebung, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu den Weinbergen und Naherholungsgebieten. Insgesamt bietet der Standort eine perfekte Kombination aus: ruhiger Wohnatmosphäre guter Infrastruktur schneller Anbindung an Würzburg familienfreundlicher Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,95 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



