

Exposé

Einfamilienhaus in Schonungen

**Gepflegtes Wohnhaus in Südhanglage mit Weitblick –
vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-435244

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Walter

97453 Schonungen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.457,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	228,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	320,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Weitblick: Die Südhanglage ermöglicht einen freien Blick über Maintal und Schonunger Bucht – ein Panorama, das jeden Tag begeistert.

Dieses gepflegte Wohnhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Schonungen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Ob großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Teilvermietung – der flexible Grundriss eröffnet zahlreiche Optionen.

Durch die Südhanglage genießen Sie von Balkon, Terrasse und Garten einen weiten, unverbaubaren Blick über die Schonunger Bucht und das Maintal. Die Aussicht erstreckt sich kilometerweit über die abwechslungsreiche Landschaft.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Hauptwohnung verfügt über ca. 166 m² Wohnfläche sowie einen großzügigen Balkon mit über 36 qm mit Zugang von Esszimmer und Wohnzimmer. Ein weiterer Balkon mit 14 qm ist im Obergeschoss vorhanden.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss eine Einliegerwohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche und einer über 40 m² großen Terrasse in Südausrichtung.

Die Einliegerwohnung kann sowohl über die Hauptwohnung als auch über einen separaten Zugang erreicht werden und eignet sich daher ideal für:

- Vermietung
- Mehrgenerationenwohnen
- Büro oder Praxis
- Gäste- oder Ferienwohnung

Raumangebot

Das Haus verfügt insgesamt über:

- 7 Zimmer
- Esszimmer
- Küche
- Einliegerwohnung mit großzügigen Wohnbereich mit integrierter Küche und Essecke
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- 3 Abstellräume
- Waschküche
- Vorratsraum
- Heizraum

Der über 36 m² große Balkon im Erdgeschoss führt über eine Treppe direkt in den Garten sowie zur Terrasse der Einliegerwohnung.

Unterhalb der angebauten Doppelgarage befindet sich zusätzlich eine Werkstatt bzw. ein vielseitig nutzbarer Raum.

Es steht zusätzlich ein separater Stellplatz zur Verfügung.

Grundstück und Außenbereich

Das Haus steht auf einem 1.457 m² großen Grundstück mit naturnahem Garten.

Der Außenbereich wurde liebevoll gestaltet und bietet:

- mehrere Sitzbereiche
- Gartendusche
- Gartenbrunnen
- pflegeleichte Bepflanzung
- Platz für einen Nutzgarten

Durch die Lage auf der Talseite ist das Haus barrierefrei erreichbar.

Das Grundstück ist mit einem Zaun eingefriedet. Der Zaun ist aufgrund der Bepflanzung wenig sichtbar.

Bauweise und Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde 1982 in massiver Bauweise (36,5 cm Poroton) errichtet und verfügt über Fußbodenheizung.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt:

- Dach des Wohnhauses und der Doppelgarage vor ca. 10 Jahren neu gedeckt und nach aktuellem Standard gedämmt
- Fenster erneuert (Holz innen, Aluminium außen)
- Rollläden erneuert und größtenteils elektrisch
- Badezimmer im Obergeschoss modernisiert
- Einliegerwohnung vollständig renoviert
- Heizungsanlage mit neuem hochwertigem Brenner (Nov. 2025)
- neue moderne Wasserenthärtungsanlage (Nov. 2025)
- moderner Kachelofen mit elektronischer Steuerung

Alle Zimmerdecken wurden erneuert und mit Halogenbeleuchtung ausgestattet.

Ein Verbrauchsnachweis für den Energieausweis liegt anhand der Ölrechnungen seit 2020 vor.

Ausstattung

Zusammenfassung:

- Hochwertige Fenster (Holz/Aluminium)
- Heizungsanlage mit neuem hochwertigem Brenner (Nov. 2025)
- neue moderne Wasserenthärtungsanlage (Nov. 2025)

- moderner Kachelofen mit elektronischer Steuerung
- Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Markise (elektrisch)
- Garagenrolltor mit Fernbedienung
- Außendusche mit Warmwasser

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

=====

Zur Zeit fallen keine Maklergebühren an!

=====

Falls die Grundrisskopien auf diesem Portal nicht ersichtlich sind, versuchen Sie es auf anderweitigen Immobilienportalen.

Zu den beigefügten Grundrisszeichnungen ist zu vermerken, dass gegenüber dem Baubestand geringfügige Abweichungen bestehen.

Lage

Lage – Schonungen (Unterfranken)

Schonungen mit seinen 13 Ortsteilen und rund 8.000 Einwohnern ist eine lebendige fränkische Gemeinde am Main mit hoher Lebensqualität.

Der Ort bietet:

- zahlreiche Sport- und Kulturvereine
- vielfältige Freizeitangebote
- traditionelle Feste und Veranstaltungen
- Direktvermarkter und eine Brauerei

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort:

- Bäcker
- Metzger
- Supermärkte
- Allgemeinärzte, Kinderarzt, Zahnärzte
- Apotheken
- 3 Kreditinstitute
- Postfiliale
- div. Gastronomie
- Pflegeheim

- div. Altenbetreuungseinrichtungen
- Einrichtung der Lebenshilfe
- Fitnessstudio

Weitere Infrastruktur:

- Autobahnanschluss in ca. 3 km
- Bahnanbindung im Ort
- ÖPNV in alle Richtungen
- Hallenbad
- öffentliche Bibliothek
- Kindergärten und Waldkindergarten
- Grundschule und Realschule

Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Schweinfurt.

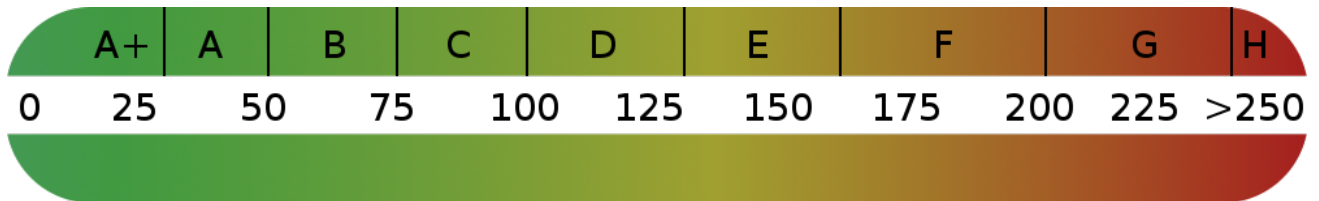
Die Städte Würzburg und Bamberg sind jeweils in etwa 30 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenansicht Frühjahr/Sommer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Balkon EG

Exposé - Galerie



Wohnhausansicht Straßenseite



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer OG mit Balkon

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung UG



Einliegerwohnung UG

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Blick zum Mainberger Schloss



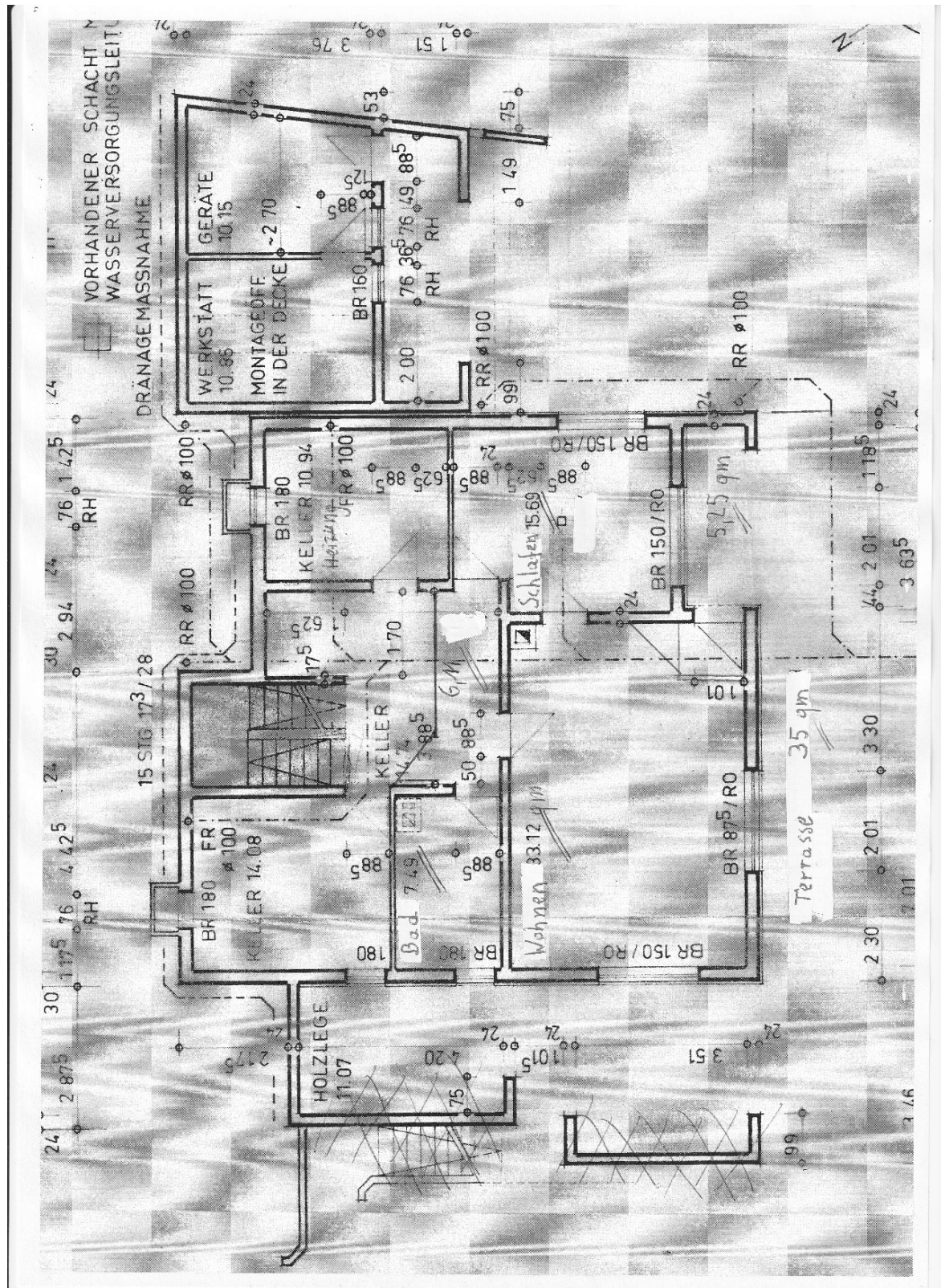
Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



Natur genießen

Exposé - Grundrisse



[illegible]

[illegible]