

Exposé

Reihenhaus in Zell am Main

Reihenmittelhaus / Niedrigenergiehaus mit einzartigem Maintalblick



Objekt-Nr. OM-437773

Reihenhaus

Verkauf: **579.000 €**

97299 Zell am Main
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.06.2027
Grundstücksfläche	320,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren aufwändig und hochwertig kernsaniert, umfangreich modernisiert und energetisch in einen top Zustand gebracht.

Ausstattung

- 4-5 Zimmer
- große mit Glas überdachte Terrasse
- Loggia mit Maintalblick
- auf Wunsch mit hochwertiger Möbelum-Vollholzküche
- Hochwertiger Marken-Kaminofen mit Specksteinspeicher
- Garten mit Obstbäumen, Beerensträuchern, Wiese
- separate Einliegerwohnung
- Garage mit Stromanschluss
- Photovoltaikanlage, optional mit neuem Batteriespeicher; neuer Hybridwechselrichter
- hochmoderne, sehr effiziente neue Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Umfang der Kernsaniierung:

- alle Fenster mindestens Holzfenster 3-fach verglast, teilweise Holz-Alu-Fenster
- Thermohaustüre, sämtliche Türen im Haus wurden erneuert
- Wärmedämmung Außenwände
- Holzfaser-Dämmung der obersten Geschossdecke
- teilweise neue Heizkörper
- neue Steigleitungen und Brauchwasserleitungen
- komplette Elektrik (Leitungen und Stromkasten)
- komplette Erneuerung des Bades, des Badezimmers in der ELW und des Gäste-WCs
- neue Böden nahezu im ganzen Haus (überwiegend Echtholzparkett, teils in der ELW)
- teilweise neue Treppen und Geländer (Edelstahl / teilweise eingespanntes Glas)
- Vergrößerung und Erneuerung der Terrassentüre und aller Dachliegefenster (Velux 3-fach verglast mit außen liegendem funkgesteuerten Solarladen für optimalen sommerlichen Hitzeschutz); alle Dachliegefenster in Holz-AluAusführung
- Neuer Innen- und Außenputz;
- Der Energieausweis wurde auf Grundlage des durchschnittlichen Gasverbrauches der letzten 3 Jahre erstellt, da die Wärmepumpe erst seit Nov.25 in Betrieb ist. Der tatsächliche

Energieverbrauch ist also nachweisbar geringer! Der Energieausweis wird gerade erstellt und ist in Kürze auf dieser Seite zu finden..

Lage

RMH mit einzigartiger, traumhafter schöner Aussicht. Frühstücken Sie in der Morgensonne und sehen Sie die Schiffe auf dem Main vorbeifahren. In nur 2km erreichen Sie die Stadtgrenze Würzburg. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, zwei Bäcker, eine Apotheke, der Kindergarten und die Schule. Die Bushaltestelle ist in wenigen Minuten erreichbar, der Mainradweg befindet sich in Sichtweite. Es besteht eine gute Anbindung an die B27 und Autobahnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

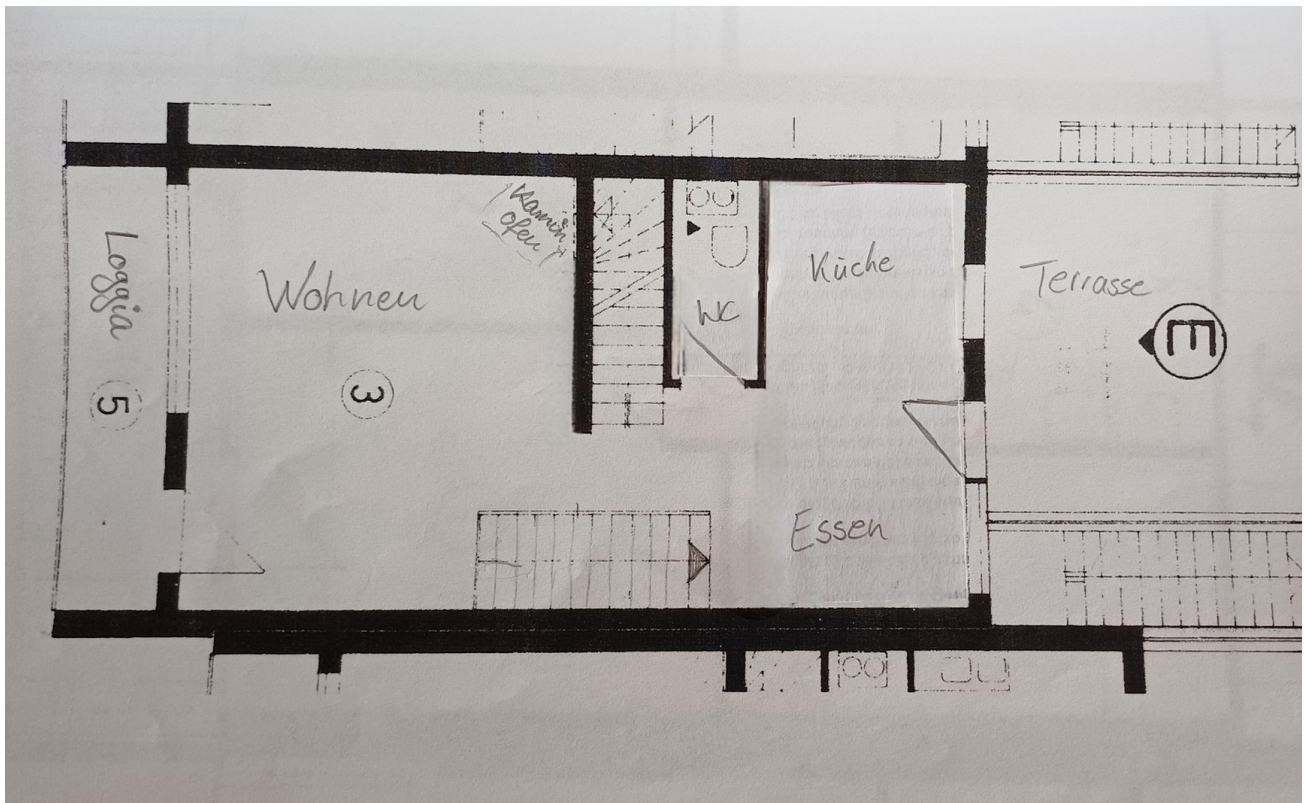


Blick auf den Main

Exposé - Grundrisse

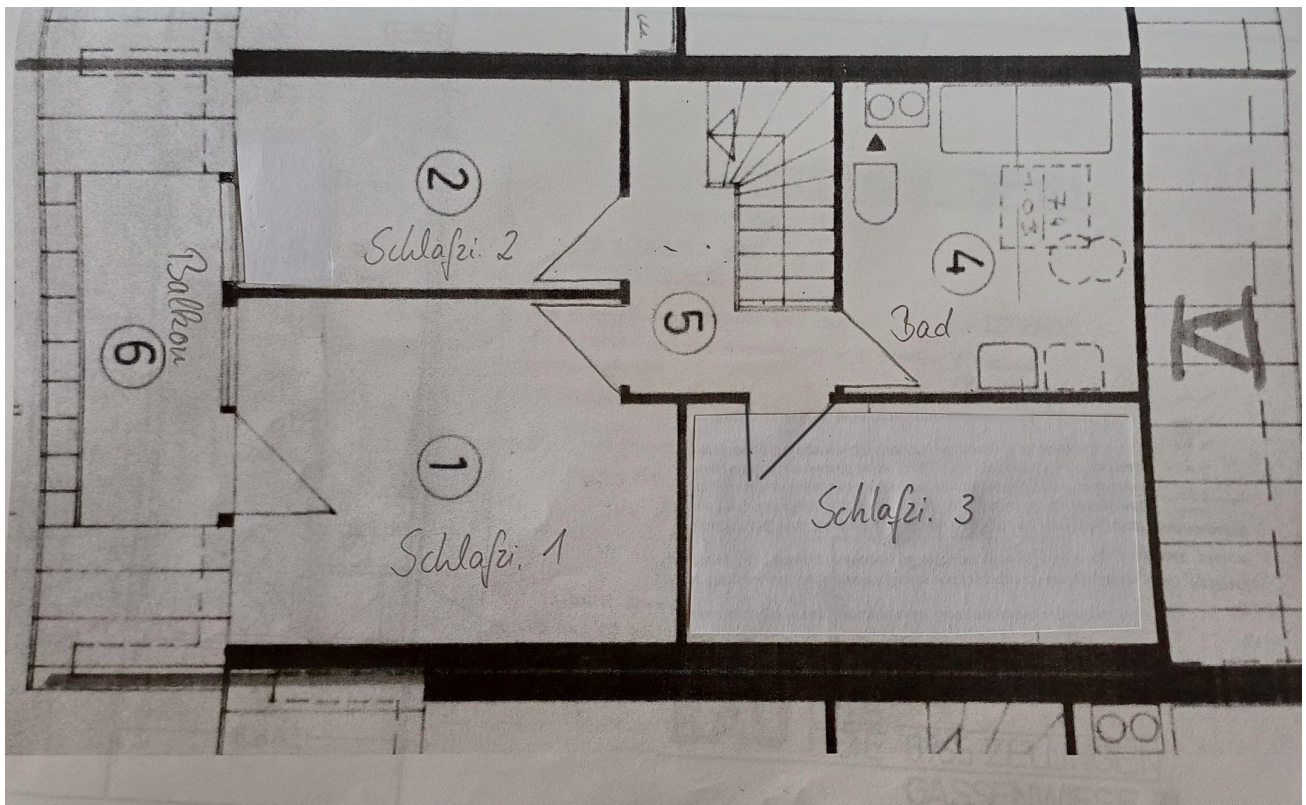


Erdgeschoss mit ELW und Keller



1. OG mit Wohn-Essbereich

Exposé - Grundrisse



2. OG, Schlafzi., Bad