

Exposé

Erdgeschosswohnung in Haßfurt

**Erstbezug nach Sanierung! Schicke 2-Zimmerwohnung in
Haßfurt – einziehen & zuhause fühlen**



Objekt-Nr. OM-442577

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **149.999 €**

97437 Haßfurt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch einen cleveren Grundriss und eine hochwertige Modernisierung. Auf ca. 48m²

finden Sie alles, was das Herz begehrt: ein gemütliches Wohnzimmer als Mittelpunkt, ein ruhiges Schlafzimmer und ein nagelneu saniertes

Badezimmer mit moderner bodenebener Dusche.

Besonders praktisch: der Abstellraum in der Wohnung sorgt für Ordnung, während der große Kellerraum ordentlich Stauraum bietet. Ewige

Parkplatzsuche Fehlanzeige. Sie parken Ihr Auto ganz entspannt auf dem dazugehörigen Stellplatz.

Die gepflegte Wohnanlage bietet zudem tolle Gemeinschaftsräume wie Wasch- und Trockenraum, sowie einen Fahrradkeller mit direktem

Außenzugang.

Dieses kleine Schmuckstück ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Ausstattung

Allgemein

- ✓ praktischer Grundriss
- ✓ Tageslichtbad mit bodenebener Dusche
- ✓ Abstellraum, großer Kellerraum
- ✓ Stellplatz
- ✓ Gepflegte Wohnanlage
- ✓ Wasch- und Trockenraum
- ✓ Fahrradkeller mit eigenem Außenzugang

Elektrik

- ✓ Zeitgemäße Elektroinstallation (3-adrig & FI-Schutzschalter)

Sanitär

- ✓ Erdgas Zentralheizung
- ✓ Helles Tageslichtbad mit folgender Ausstattung:
- ✓ Bodenebene Dusche
- ✓ Waschbecken
- ✓ Toilette

Modernisierungsmaßnahmen

- ✓ Bad Sanierung (2026)
- ✓ Bodenbeläge (2026)
- ✓ Wände (2026)

✓ Schalter Steckdosen und Elektroabdeckungen (2026)

✓ Türen (2026)

✓ Zentralheizung mit Erdgasfeuerung (2018)

✓ Fenster (2011)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Wohngemeinschaft (6- Parteien)

Miete

Die Wohnung ist derzeit leerstehend

Verwaltung

Das Mehrfamilienhaus wird betreut durch: Simmobilien KG Hofheim

Hausgeld

Das Hausgeld beträgt derzeit 235,00 € monatlich

Rücklagen

Rücklagenstand 31.12.2024 betrug 4.294,00 €, welche im

Kaufpreis enthalten sind

Lage

Die Wohnung liegt in einer der praktischsten Lagen von Haßfurt. Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen Sie hier fast im Vorbeige

hen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäcker befinden sich in direkter Nachbarschaft und sind bequem zu

Fuß erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist durch die unmittelbare Nähe zu den Haßberg-Kliniken sowie verschiedenen Arztpraxen hervor

gend.

Für Pendler ist die Anbindung ideal: eine Bushaltestelle liegt fast vor der Tür und der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt. Durch die

Nähe zur A70 sind Fahrten nach Bamberg oder Schweinfurt / Würzburg ein Katzensprung.

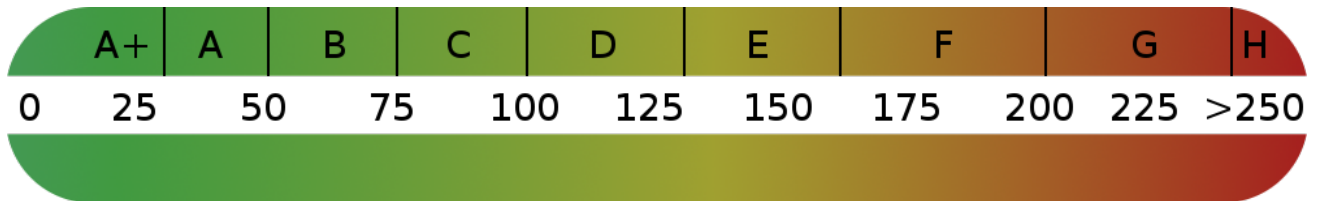
Wer Entspannung sucht, findet am Mainufer die perfekten Wege für einen Spaziergang im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



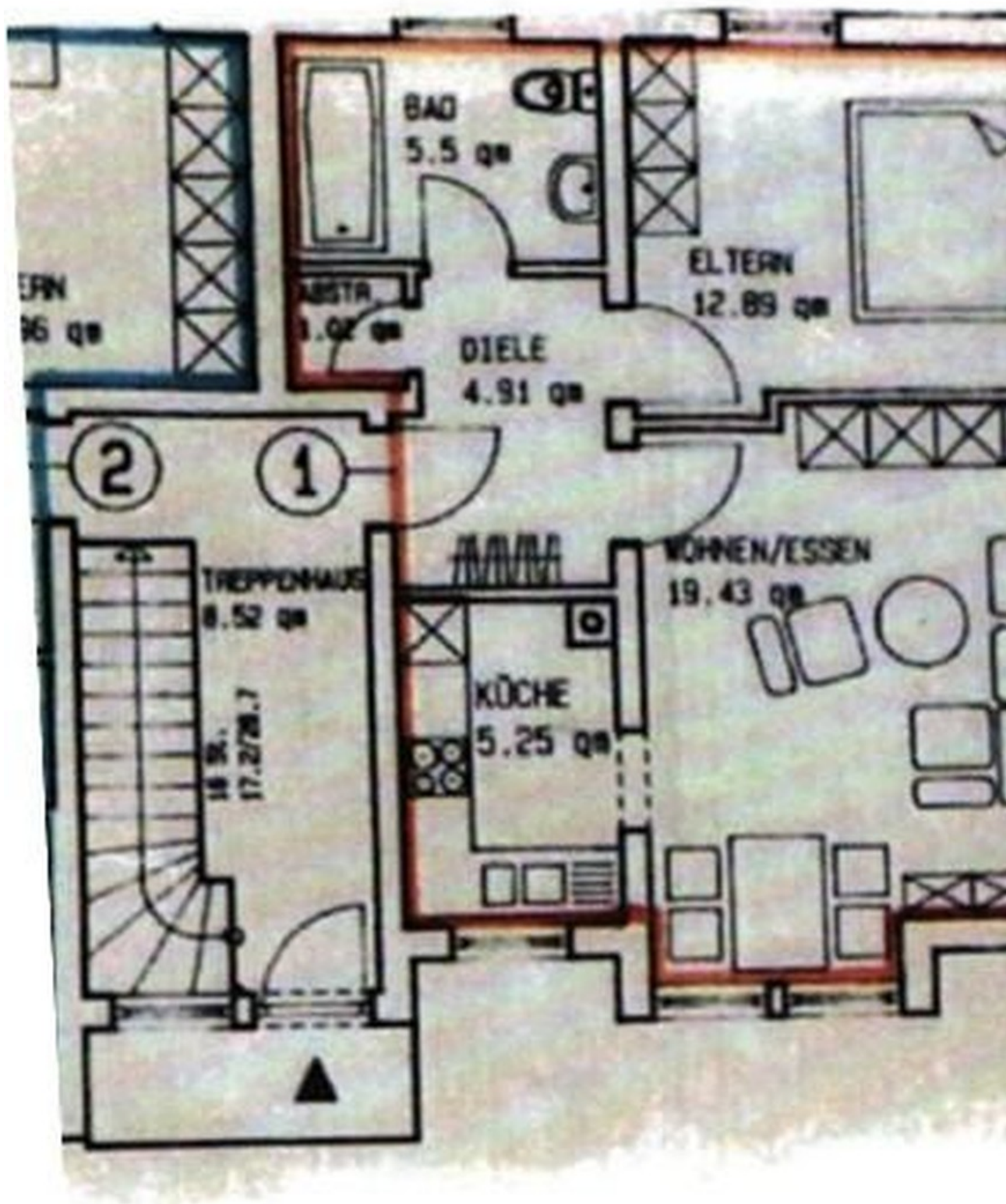
Bad

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss