

Exposé

Zweifamilienhaus in Wilburgstetten

Gepflegtes Zweifamilienwohnhaus in Wilburgstetten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



GEPFLEGTES ZWEIFAMILIENWOHNHAUS IN
WILBURGSTETTEN
MIT VIELFÄLTIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

VHB 389.000,00

Objekt-Nr. OM-442809

Zweifamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
JS-Beratungen Jürgen Schön

91634 Wilburgstetten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	757,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	223,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	355,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Zweifamilienwohnhaus verfügt im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils über eine abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum von ca. 50m² und ist ebenfalls über das zentrale Treppenhaus bequem erreichbar. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Zusätzlich sorgt eine Solaranlage auf dem Dach für die Warmwasserbereitung.

Das Erdgeschoss umfasst eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 88m² Wohnfläche. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmern, einer Küche, einem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem separaten WC.

Vom Wohn- und Schlafzimmer gelangt man auf die großzügige, südwestlich ausgerichtete Sonnenterrasse und direktem Zugang in den gepflegten Garten.

Über das zentrale Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss der Immobilie. Die 4-Zimmer-Wohnung weist einen nahezu identischen Grundriss auf wie die Wohnung im Erdgeschoss, bei einer Wohnfläche von ca. 85m². Ein großer Balkon mit Blick in den Garten befindet sich auf der Südseite des Hauses.

Das Dachgeschoss wurde in den 1980er Jahren zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut. Hier befindet sich ein großer Wohnraum, der durch eine Trennwand geteilt ist, ein weiteres Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und WC sowie eine kleine Werkstatt.

An das Wohnhaus ist eine großzügige Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb und seitlichem Zugang zum gepflegten Garten angebaut. In Verlängerung liegt ein großzügiges Gartenhaus mit angrenzender Werkstatt. Der Garten bietet zudem ein großes Gewächshaus und einen eigenen Grundwasserbrunnen.

Das Wohnhaus wurde 1962 errichtet und seitdem fortlaufend renoviert, modernisiert und ausgebaut. Dementsprechend befindet sich die gesamte Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Wilburgstetten ist eine idyllische Gemeinde mit über 2.100 Einwohnern im ländlich geprägten Landkreis Ansbach in Mittelfranken.

Die Gemeinde liegt an der Mündung der Rotach in die mittlere Würnitz. Sie wird von der „Romantischen Straße“ durchquert, die von Würzburg über Rothenburg ob der Tauber und Feuchtwangen kommend nach Nördlingen führt.

In Wilburgstetten befinden sich Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule sowie eine Allgemeinarztpraxis. Weiterführende Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote, befinden sich im ca. 7 km entfernten Dinkelsbühl.

In Wilburgstetten dominieren die Bau- und Holzindustrie sowie die Agrarwirtschaft. Daneben sind auch Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Dienstleister ansässig. Die Holzverarbeitungsfirma Rettenmeier AG, hat hier ihren Stammsitz und ist zugleich der größte Arbeitgeber in der Gemeinde. Insgesamt gibt es in Wilburgstetten rd. 900 Arbeitsplätze.

Wilburgstetten ist über die Bundesstraße B25 an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Das nur wenige Kilometer entfernte Autobahnkreuz A6 / A7 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Würzburg, Nürnberg und Ulm. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zudem für eine solide Anbindung im Umland.

Das Zweifamilienwohnhaus liegt in ruhiger Ortslage am Ende einer Sackgasse. In der Nachbarschaft stehen vergleichbare Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, was für ein harmonisches Wohnumfeld sorgt.

Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Süd-/Ostansicht



Südansicht

Exposé - Galerie



Nord-/Ostansicht



Süd-/Westansicht

Exposé - Galerie



Südansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse EG



Sonnenterrasse EG

Exposé - Galerie



Gartengrundstück



Gartengrundstück

Exposé - Galerie



Garage



Gartenhaus m. Werkstatt

Exposé - Galerie



Balkon OG



Balkon OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



WC EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenaufgang

Exposé - Galerie

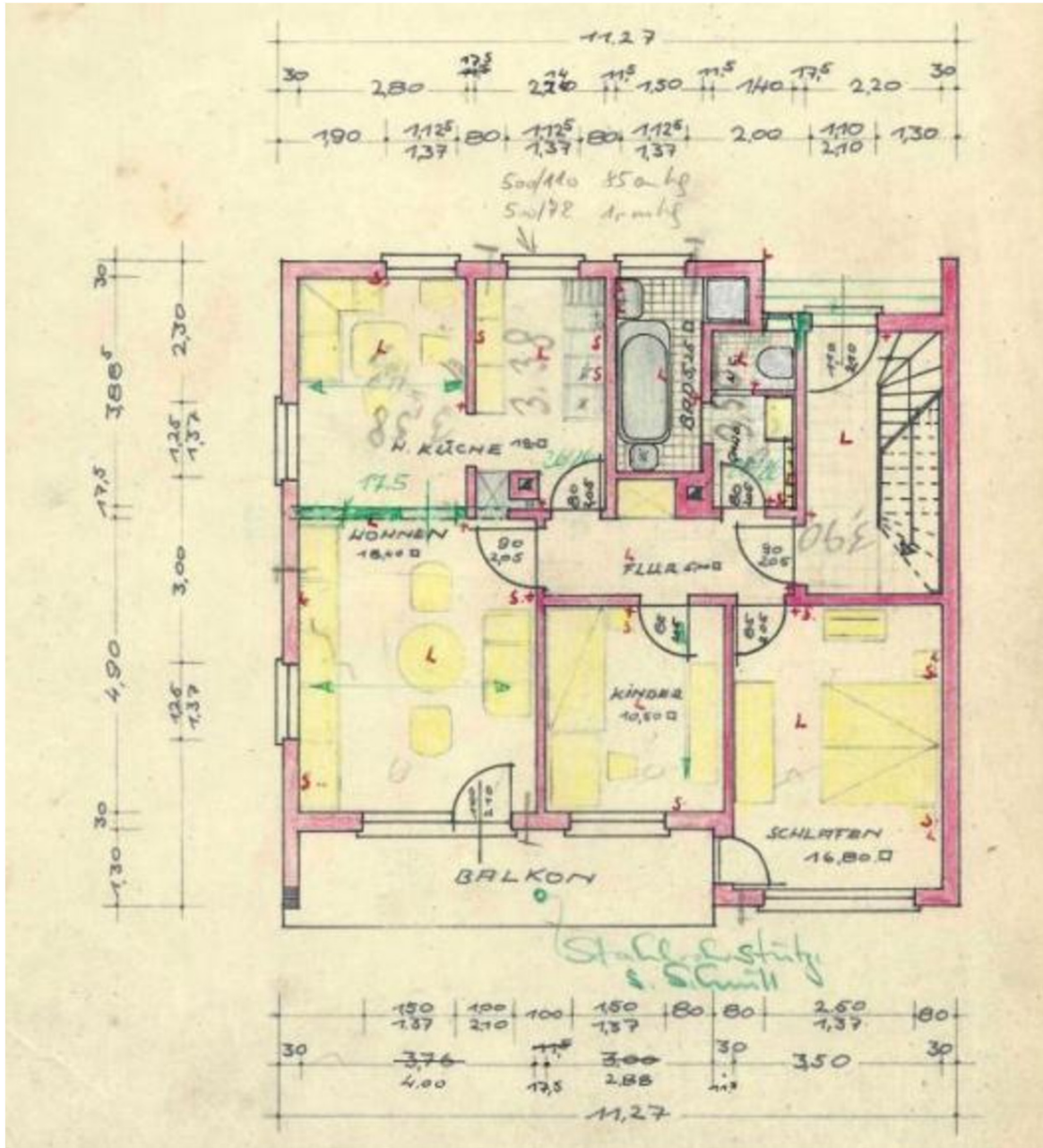


Eingangsbereich DG



Herzlich Willkommen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

