

Exposé

Einfamilienhaus in Bischofsheim a.d.Rhön

Charmantes Stadthaus im Herzen von Bischofsheim – komplett möbliert, modern & bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-442952

Einfamilienhaus

Verkauf: **245.000 €**

97653 Bischofsheim a.d.Rhön
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	50,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	61,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	119,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll und in den letzten zehn Jahren umfassend renovierte Stadthaus vereint modernen Wohnkomfort mit gemütlichem Flair – mitten im Zentrum von Bischofsheim, in einer verkehrsberuhigten Zone. Hier genießen Sie ruhiges Wohnen bei gleichzeitig bester zentraler Lage – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Schritte entfernt.

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten wie Provision oder Renovierung – das Haus wird voll möbliert (siehe Bemerkung zur Ausstattung) verkauft und ist sofort bezugsfertig.

Der Wohnraum erstreckt sich über ca. 61 m² und überzeugt durch einen klaren Grundriss und hochwertige Ausstattung.

Highlights & Ausstattung:

Energieeffiziente Gastherme mit Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Zentrale Entkalkungsanlage für alle Anschlüsse

Smart Home Steuerung (Somfy): Rollläden, Raumthermostate und teilweise die Lichtsteuerung

Glasfaseranschluss sowie LAN-Verkabelung

Haustierfreies und rauchfreies Haus

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern, moderner Einbauküche und separater TV-Wand.

Obergeschoss: Wellness-Oase mit Sauna, Dusche, elegantem Waschtisch und WC – alternativ als Kinderzimmer nutzbar. Praktischer Bereich für Home-Office vorhanden.

Dachgeschoss: Stilvolles Tageslichtbad mit Dusche, großzügigem Waschtisch und Spiegelschrank, dazu ein gemütliches Schlafzimmer mit Doppelbett, vier Kommoden, Kleiderschrank und doppelflügeliges Fenster.

Keller (ca. 25 m², vollunterkellert): Abstellfläche und Waschküche mit Waschraum.

Das Haus wurde komplett erneuert, Strom, Gas, Wasser, Fenster, Türen, komplettes Dach in 2010-2020 neu.

Ausstattung

- Haus voll unterkellert (ehemals Gewölbekeller)
- ohne Denkmalschutz, direkt in der Altstadt
- voll Möbliert zum sofortigen Bezug oder sofortiger Ferienwohnungsvermietung
- große moderne Einbauküche komplett ausgestattet mit Gasherd, 2 x Dunstabzug, Spülmaschine, enormer Kühl/Gefrierkombination und einer Kücheninsel mit viel Stauraum
- Sollten Sie an der Immobilie unmöbliertes Interesse haben, sprechen Sie uns gerne an.
- Kunststoff-Fenster 3-fach ISO VEKA Softline 76 MD
- elektrische Aluminium-Rollläden
- SMART HOME Steuerung von SOMFY für alle Rollläden und teilweise Lichtsteuerung und
- Steuerung der Raumthermostate von Außen (wenn WLAN vorhanden)

- 1 Stellplatz direkt vor dem Haus mit Parkausweis der Stadt Bischofsheim
- Ruhebänk direkt vor dem Haus
- zentrale Frischwasser-Entkalkungsanlage im KG für das komplette Haus
- Einbau PV-Anlage mit Förderung möglich
- Altstadtförderung der Stadt Bischofsheim für weitere Baumaßnahmen jederzeit möglich
- Sat TV im EG, OG und DG
- Glasfaseranschluss
- Ganz in der Nähe können Schrebergärten über die Stadt Bischofsheim gepachtet werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit stabliem Vermietungspotential, sei es als Dauervermietung oder als Ferienhaus mit sehr guter Auslastung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann lassen Sie sich einen Termin zur Besichtigung geben.

Eine Hausbesichtigung ist gerne nach Anfrage per Mail unter Haus.2026atgm.de stattfinden.

Lage

Bischofsheim liegt mitten im Mittelgebirge Rhön, in Unterfranken im schönen Bayern und ist seit 2012 Mitglied bei Cittaslow, der weltweiten Vereinigung der lebenswerten Städte und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Das Haus liegt mitten im sehr ruhig gelegenen Altstadt Zentrum und ist mit wenigen Schritten zum Marktplatz, Banken, Apotheke, verschiedenen Gaststätten, Imbiss und Eisdielen, Bäckereien, Discounter, sowie zu Schulen und Kindergärten, Bushaltestellen, Sportvereine u.v.m. zu Fuß erreichbar. Alles nah – Alles da!

Die Stadt Bischofsheim verfügt momentan und auch künftig über keine weiteren Baugebiete.

Die Rhön ist im Sommer wie im Winter attraktiv. Im Winter gibt es Angebote zum Winterwandern und Langlauf, während im Sommer das Wandern und Radfahren sehr beliebt ist. Die Nachfrage nach naturnahen Erholungsorten wächst, und die Rhön ist eine beliebte Tourismusregion und Biosphärengebiet.

Strassenanbindung direkt an die B279, A7 ca. 30km, A71 ca. 20km.

- bischofsheim.info

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Wohnküche und Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wellnessbereich/2.SZ + Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Infrarotsauna OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad DG



Flur/Ankleidebereich DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Kellerraum KG

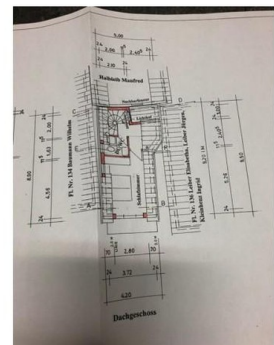
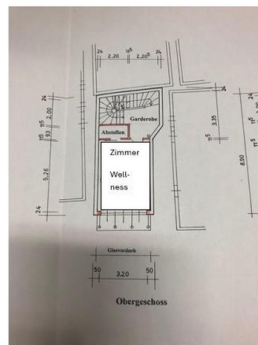
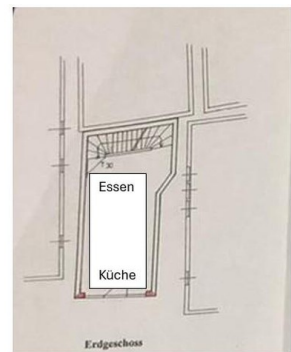
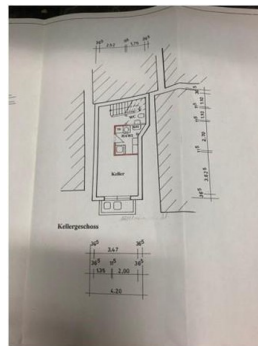
Exposé - Galerie



Waschküche KG



Außenansicht



Grundrisse