

Exposé

Mehrfamilienhaus in Miltenberg

Mehrgeneration- oder 2-Familienhaus auf höchstem Niveau



Objekt-Nr. OM-446530

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

63897 Miltenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.059,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	310,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	218,00 m ²	Stellplätze	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt Immobilien – und es gibt Anwesen, die man nur selten findet.

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und architektonischen Charakter zu einem Wohngefühl, das weit über das Übliche hinausgeht. Eingebettet in eine ruhige Lage und dennoch im Herzen von Miltenberg, eröffnet sich hier eine einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Exklusivität & Besonderheit

Immobilien dieser Größenordnung und Lage sind am Markt selten verfügbar. Die Kombination aus weitläufigem Grundstück, beeindruckender Wohnfläche und vielseitigem Nutzungspotenzial macht dieses Anwesen zu einer echten Rarität.

Für Käufer mit Weitblick bietet sich hier die Chance, ein Objekt mit Substanz und Charakter nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Highlights

- komplett 310 m² Wohnfläche – außergewöhnlich großzügig
- 1.059 m² Grundstück – Privatsphäre und Natur
- 2 Wohneinheiten – flexibel nutzbar
- repräsentative Wohnbereiche mit Kamin
- Große Fensterfronten mit Blick ins Grüne
- Balkon, Garten und Rückzugsorte
- großer Kellerbereich mit normaler Raumhöhe zur flexiblen Gestaltung für Hobby, Wellness oder zusätzlicher Wohnraum
- Ruhige, zurückversetzte Lage
- Eigener Innenhof für sehr gute Parkmöglichkeiten
- Barrierearme Wohnraumgestaltung im Erdgeschoss

Für wen ist diese Immobilie gemacht?

Dieses Anwesen richtet sich gezielt an Käufer, die mehr als nur Wohnraum suchen:

- Familien mit Anspruch an Raum, Privatsphäre und Lebensqualität
- Unternehmer oder Selbstständige mit Bedarf an Wohnen & Arbeiten
- Individualisten, die das Besondere schätzen
- Investoren mit Gespür für seltene Objekte und Wertsteigerungspotenzial

Das Wohngefühl

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich: Hier steht Raum im Mittelpunkt.

Das Erdgeschoss wurde 2023 zuletzt renoviert und überzeugt durch seine Offenheit und den markanten Kamin, der als zentrales Element eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Ein sehr großzügiger Wohn- und Essraum mit offener Küche strahlt ein besonderes gutes Raumgefühl aus. Das moderne top ausgestattete Badezimmer und das separate Gäste-WC, sowie der begehbare Kleiderschrank ergänzen wunderbar das Gesamtangebot.

Die barrierearme Wohnraumgestaltung eignet sich sowohl für Senioren als auch für Personen mit körperlicher Einschränkung.

Im Obergeschoss entfaltet sich das volle Potenzial der Immobilie: Lichtdurchflutete Räume, eine beeindruckende Fensterfront und der Blick ins Grüne schaffen ein Wohngefühl von Ruhe und Weite. Das großzügige Schlafzimmer mit angrenzendem elegantem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und separater Toilette, das Kinderzimmer mit eigenem Balkon und zusätzliche Rückzugsräume unterstreichen den gehobenen Anspruch. Ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer und ein weiteres modernes Badezimmer runden die wunderschöne obere Wohnung ab.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Untergeschoss das viel Raum für Visionen bietet: egal ob zusätzlicher Wohnraum, Wellness, Fitness oder andere exklusive Freizeitgestaltung.

Objektdaten

Wohnfläche: 134 m² (EG) 176 m² (OG)

Grundstück: 1.059 m²

Baujahr: 1971

Letzte Renovierung: 2005, bzw. 2023

Zimmer: 7

Nutzfläche: 177 m² (Keller) + 41 m²

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten

Lage

Lage – Lebensqualität in Miltenberg

Miltenberg gilt als eine der schönsten Städte am Main und verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, zurückversetzter Lage – ein Rückzugsort mit gleichzeitig hervorragender Anbindung. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote sind schnell erreichbar.

Die Nähe zu Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

Fazit – Eine Gelegenheit, die nicht wiederkommt

Dieses Anwesen ist mehr als eine Immobilie – es ist eine Investition in Lebensqualität.

Vergleichbare Objekte sind in dieser Lage und Größenordnung nur äußerst selten verfügbar.

Nutzen Sie die Gelegenheit, bevor sie vergeben ist.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick Innenhof/ Eingänge

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Ess- / Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Gäste-WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Kaminofen OG

Exposé - Galerie



Wohnküche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Bad 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Balkon/ Terrasse OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG

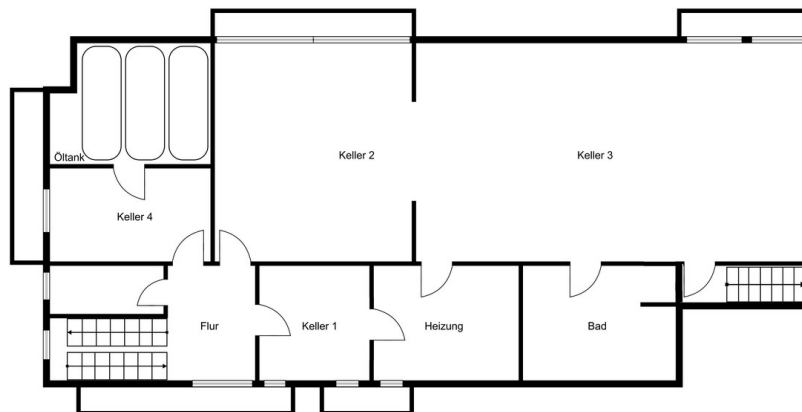


Dusche OB

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

