

# Exposé

## Einfamilienhaus in Großheubach

### Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-448625**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **729.000 €**

63920 Großheubach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.013,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	242,32 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Nutzfläche	139,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Großheubach bietet ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.013 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich besonders für große Familien oder Mehrgenerationenkonzepte. Insgesamt 9 Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen der Außenpool und eine Sauna, die den Wohnkomfort deutlich erweitern. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerbereich, der vielseitig nutzbar ist.

Das Haus wurde 1976 errichtet und erstreckt sich über drei Etagen. Die Raumstruktur ist funktional und bietet viel Potenzial für individuelle Anpassungen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung. Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert und wird über Gas betrieben.

Der Außenbereich überzeugt durch seine Größe und die direkte Nähe zur Natur. Der Garten mit Pool grenzt an ein Waldgebiet und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Terrasse und Freisitz erweitern die Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Ergänzend besteht die Möglichkeit, das auf den Bildern teilweise sichtbare Nachbargebäude separat zu erwerben.

## Ausstattung

- Außenpool im Garten
- Sauna
- 2 Badezimmer
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Gasheizung (Baujahr 2020)
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Terrasse und überdachter Freisitz
- Großes Grundstück mit ca. 1.013 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert (ca. 139 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- 1 Außenstellplatz
- 1 Carport-Stellplatz
- zusätzlich ist es möglich eine vollunterkellerte Doppelgarage zu erwerben

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Großheubach, einem Ort in der Region Churfranken im Landkreis Miltenberg. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, Weinbergen und der Nähe zur Natur. Besonders hervorzuheben ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum Engelberg sowie angrenzenden Waldflächen, die kurze Wege ins Grüne ermöglichen und zur hohen Wohnqualität beitragen.

Die Nahversorgung ist im Ort und im direkten Umfeld gewährleistet. Mehrere Supermärkte, darunter Netto, Aldi Süd, Penny und Rewe, sind in einem Umkreis von etwa 1 bis 2,5 km

erreichbar. Eine Apotheke sowie Allgemeinmediziner befinden sich in rund 1,1 km Entfernung.

Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur gut ausgebaut: Die Grund- und Mittelschule Großheubach liegt nur etwa 600 m entfernt, Kindergärten sind ebenfalls im nahen Umfeld vorhanden (ca. 0,9 bis 1,2 km).

Freizeit- und Gastronomieangebote sind überdurchschnittlich gut erreichbar. Mehrere Restaurants und Häckerwirtschaften befinden sich bereits in fußläufiger Entfernung von etwa 200 bis 400 m. Sportanlagen, darunter der TC Großheubach, sind ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die nahegelegene B469 mit Anschluss in Richtung Aschaffenburg und zur A3 (Frankfurt–Würzburg). Ein Bahnanschluss besteht über den Bahnhof Kleinheubach mit Verbindungen Richtung Miltenberg und Aschaffenburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Pool



Zusätzliches Gebäude

# Exposé - Galerie



Zusätzliches Gebäude



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Sauna Keller



Schlafzimmer Keller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



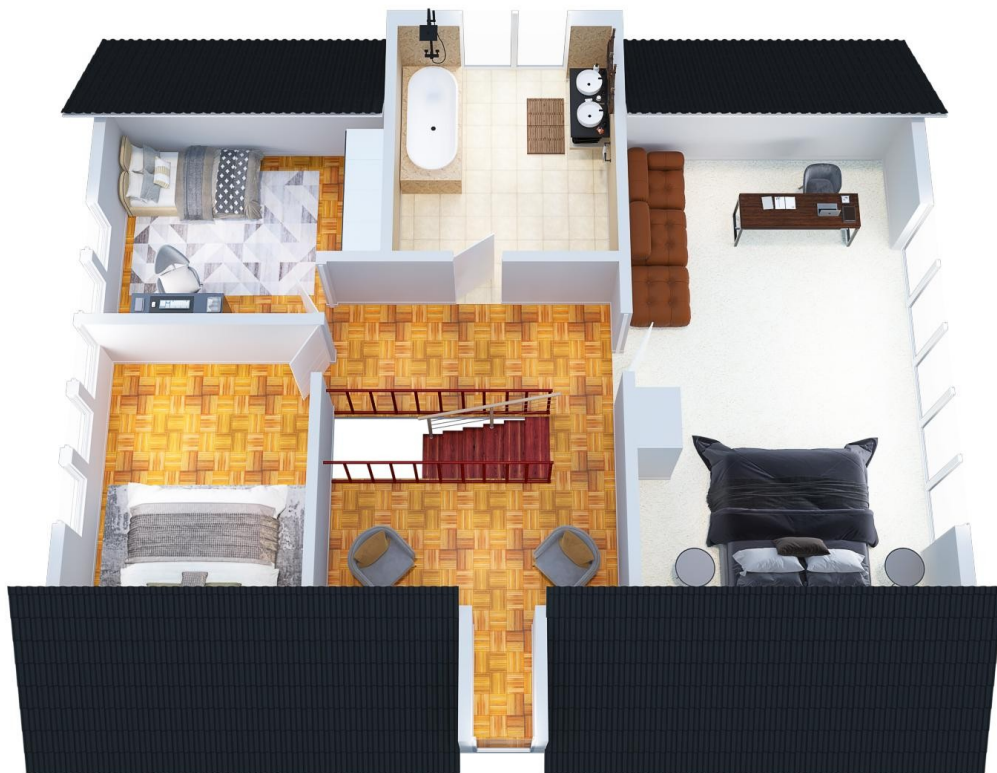
KG



EG



# Exposé - Grundrisse



DG

