

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchheim

Modernes, massives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung courtagefrei in Kirchheim bei Würzburg



Objekt-Nr. OM-455583

Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

In der Beund 9
97268 Kirchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	660,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	103,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes, großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher, ruhiger Lage. Perfekt geeignet für Paare, Familien, mehrere Generationen oder als Homeoffice-geeignete Wohnlösung.

Raumaufteilung und Ausstattung

- 3-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Gesamte Wohnfläche: ca. 185 m² (Einliegerwohnung: davon ca. 43 m²)
- 6 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 2 Abstellkammern
- Zusätzliche Abstellflächen im ca. 32 m² großen Dachboden und Geräteschuppen/Werkstatt (ca. 26 m²) über der Doppelgarage
- Einbauküche in der Hauptwohnung inklusive
- Bodenbeläge: Laminat in den Schlafzimmern und in der gesamten Einliegerwohnung, ansonsten durchgängig Fliesen im gesamten Haus – das Badezimmer der Einliegerwohnung ist ebenfalls gefliest
- Echtholztreppe, Wäscheschacht in allen Etagen, Jalousien an allen Fenstern
- Große bodentiefe Fenster insbesondere im Wohnzimmer, größtenteils auch in der Einliegerwohnung und in den Schlafzimmern im Obergeschoss
- Geeignet für Homeoffice-Nutzung in mehreren Räumen

Einliegerwohnung und barrierearme Zugänge

Die Einliegerwohnung verfügt über einen getrennten Eingang, ist barrierearm erschlossen und bietet viel Flexibilität für Senioren, Mieter oder Gäste. Sie ist bereits mit Anschlüssen für eine eigene Küche ausgestattet und bietet die Möglichkeit.

Ausstattung

Energie, Technik und Extras

- Fußbodenheizung in der Hauptwohnung
- Moderne Ausstattung im gesamten Haus
- Doppelgarage (ca. 39 m²) mit direktem Zugang ins Haus
- Weitere Stellplätze in der Einfahrt vor der Doppelgarage (insgesamt für bis zu 4 Fahrzeuge)
- Photovoltaik-Anlage mit fixer Einspeisevergütung, gut kombinierbar mit Batteriespeicher und Wärmepumpe
- Kamin als Vorbereitung für die Installation eines Holzofens sowohl in der Haupt- als auch in der Einliegerwohnung
- Flüssiggastank voll befüllt – ideal für einen sorgenfreien Start in den ersten Winter

Terrassen, Garten und Privatsphäre

- Großzügige Terrasse zu der Hauptwohnung mit insgesamt ca. 69 m², auf erhöhter Lage mit viel Privatsphäre und umlaufender Heckenbepflanzung
- Gepflegter Garten und gemauerter Grill direkt auf der Terrasse
- Separate Terrasse zur Einliegerwohnung (ca. 9 m²)

- Mehrzwecknutzbare Außenflächen für Familien, Gartenliebhaber und Hobbygriller

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das freistehende Massivhaus mit PV-Anlage (sofort bezugsfrei) auf einem 660 m² großen Grundstück liegt in einer ruhigen Sackstraße ohne Durchgangsverkehr. Arzt, Apotheke, Bäcker, Grundschule, frisch renoviertes Schwimmbad, Bank, Restaurants und Supermarkt sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an die ÖPNV ist sehr gut: Mit der Bahn erreichen Sie den Hauptbahnhof Würzburg in nur 25 Minuten mit stündlicher Verbindung. Eine moderne Internetanbindung und Satellitenfernsehen runden das attraktive Standortangebot ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Terrasse



Garten/Rückseite/Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Vollbad Hauptwohnung



Vollbad Hauptwohnung

Exposé - Galerie



Vollbad Hauptwohnung



Eingangsbereich

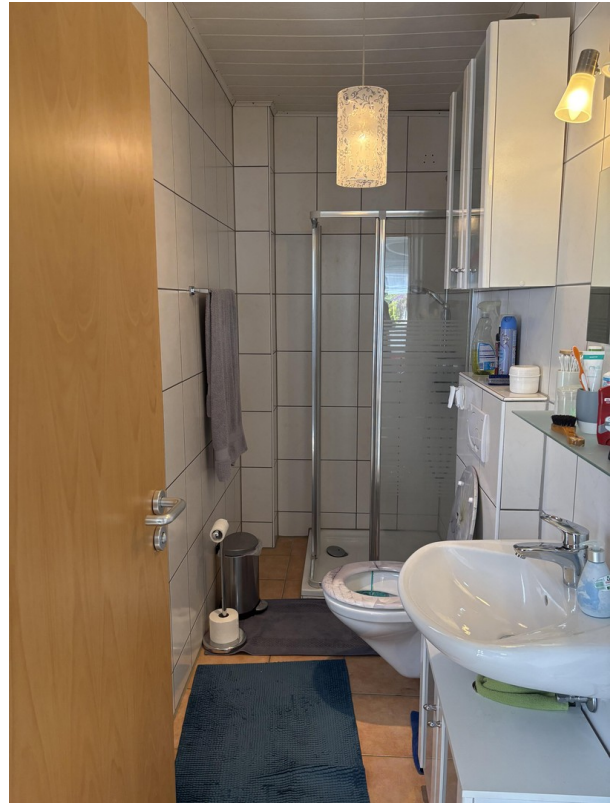


Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Schlafbereich



Einliegerwohnung Duschbad



Einfahrt und Doppelgarage

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss erstes Geschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoß