

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	669,00 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

Dieses freistehende, massiv gebaute Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 185 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder auch zur Teilvermietung. Besonders attraktiv sind die separate Einliegerwohnung, die umfangreichen Nutzflächen sowie das 669 m² große Grundstück mit großzügiger Terrasse, Garten und Doppelgarage.

- Freistehendes, 3-geschossiges Massivhaus
- Ca. 185 m² Wohnfläche
- Ca. 670 m² Grundstück
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer, davon 1 in der separaten Einliegerwohnung
- 1 Gäste-WC
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche
- Eigener Eingang zur Einliegerwohnung
- Barrierearm erschlossene Einliegerwohnung
- Anschlüsse für eine eigene Küche in der Einliegerwohnung vorhanden
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder Teilvermietung
- Großzügiger und heller Grundriss
- Große bodentiefe Fenster, insbesondere im Wohnzimmer
- Weitere große Fenster in Teilen der Einliegerwohnung sowie in den Schlafzimmern im Obergeschoss
- Einbauküche in der Hauptwohnung inklusive
- 2 Abstellkammern
- Wäscheschacht über alle Etagen
- Jalousien an allen Fenstern
- Laminat in den Schlafzimmern und in der Einliegerwohnung
- Im übrigen Haus durchgängig Fliesen
- Ca. 32 m² Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Ca. 26 m² Geräteschuppen/Werkstatt über der Doppelgarage
- gesamte Objekt sofort bezugsfrei

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung, praktische Details und zahlreiche Extras mit echtem Mehrwert. Besonders hervorzuheben sind die Photovoltaik-Anlage, die Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie die großzügig gestalteten Außenbereiche.

- Fußbodenheizung in der Hauptwohnung
- Gepflegte, moderne Ausstattung

- Doppelgarage mit ca. 39 m²
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt
- Insgesamt Platz für bis zu 4 Fahrzeuge
- Photovoltaik-Anlage mit 8,32 kWp (im Kaufpreis enthalten)
- Feste Einspeisevergütung bis 09/2032
- Gute Grundlage für die Kombination mit Batteriespeicher und Wärmepumpe
- Flüssiggastank vollständig befüllt
- In Hauptwohnung und Einliegerwohnung jeweils Möglichkeit zur Installation eines Holzofens
- Großzügige Terrasse der Hauptwohnung mit ca. 69 m²
- Erhöhte Terrassenlage mit viel Privatsphäre
- Umlaufende Heckenbepflanzung
- Gepflegter Garten
- Grill direkt auf der Terrasse
- Separate Terrasse zur Einliegerwohnung mit ca. 9 m²
- Vielseitig nutzbare Außenflächen für Familie, Garten und Freizeit

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in einer Sackstraße ohne Durchgangsverkehr. Das freistehende Haus steht auf einem ca. 670 m² großen Grundstück und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur im Ort. Arzt, Apotheke, Bäcker, Grundschule, Gärtnerei, Bank, Restaurants, Supermarkt sowie ein frisch renoviertes Schwimmbad sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Paare, Berufspendler oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der Bahn erreichen Sie den Hauptbahnhof Würzburg in nur etwa 25 Minuten bei stündlicher Verbindung. Auch eine moderne Internetanbindung (VDSL) sowie Satellitenfernsehen sind vorhanden.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Nahversorgung und schneller Erreichbarkeit von Würzburg macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,20 kWh/(m ² a)
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

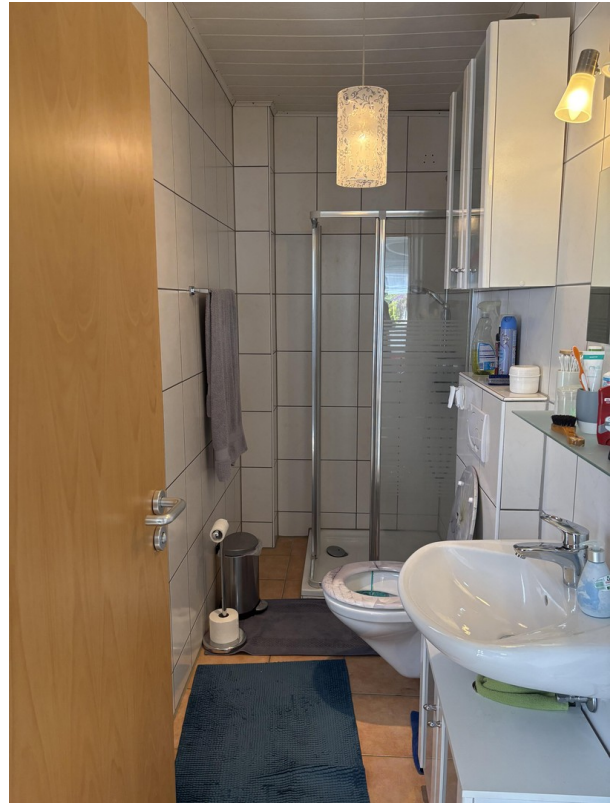


Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Schlafbereich



Einliegerwohnung Duschbad



Einfahrt und Doppelgarage

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss erstes Geschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoß