

Exposé

Erdgeschosswohnung in Margetshöchheim

Familienparadies: XL 5-Zimmer-Wohnung mit EBK, Sonnenterrasse, 360° Garten & separatem Büroraum



Objekt-Nr. **OM-456394**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.730 € + NK**

Zeller Strasse 26
97276 Margetshöchheim
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr | 1984 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 4 | Übernahmedatum | 01.09.2026 |
| Zimmer | 5,00 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 146,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Nutzfläche | 48,00 m ² | Badezimmer | 3 |
| Energieträger | Öl | Etage | Erdgeschoss |
| Summe Nebenkosten | 350 € | Stellplätze | 2 |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 5.490 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Familienzu Hause! Diese außergewöhnliche XL-Wohnung vereint idyllische Ruhe mit optimaler Stadtnähe. Das Objekt besticht durch ein außergewöhnliches Raumgefühl und eine hervorragende Aufteilung auf 146 m² reiner Wohnfläche.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete, große Wohnbereich, der dank einer beeindruckenden Deckenhöhe von 2,85 Metern besonders luftig wirkt. Die offene Wohnküche mit moderner Theke schließt direkt an den Essbereich an und unterstreicht das exklusive Erscheinungsbild. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf die sonnige Terrasse. Ein absolutes Highlight für Kinder und Eltern ist der riesige 360°-Garten, der das Objekt fast komplett umschließt und exklusiv zum Spielen, Grillen und Entspannen einlädt.

Besonderes Extra (perfekt für Homeoffice, Gäste oder Teenager): Zur Wohnung gehört ein separat zugänglicher, ca. 35 m² großer Einlieger-Bereich. Dieser ist autark mit einer eigenen Küchenzeile und einem separatem WC ausgestattet – ideal als ungestörtes Eltern-Büro im Homeoffice oder als Reich für ältere Kinder.

Ausstattung

-Ausstattung: Moderner Vinylboden, 3-fach-Verglasung, teilweise elektrische Rollläden

-Bäder: insgesamt 3 Bäder, Rainshower-Duschen und Badewanne, 2 Tageslichtbäder

-Küche: Offene Einbauküche mit Theke (100 € mtl.)

-Außenbereich: Große Terrasse und uneinsehbarer 360°-Garten

-Stellplätze: 2 komfortable Pkw-Stellplätze direkt am Haus

-Stauraum: Praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung sowie ein 13 m² großer, heller Kellerraum mit Fenster

-Separater, ebenerdiger Fahrradraum

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhig, familienfreundlich und stadtnah. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Margetshöchheim. Das charmante „Gartendorf“ bietet Familien die perfekte Balance zwischen Natur und städtischem Leben:

-Hervorragende Anbindung nach Würzburg: Mit dem Auto erreichen Sie das Würzburger Zentrum in nur etwa 12 Minuten (ca. 8 km). Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine regelmäßige, unkomplizierte Anbindung im Halbstundentakt.

-Infrastruktur direkt vor Ort: Kindergarten mit Kinderkrippe sowie die Grund- und Mittelschule befinden sich in der Gemeinde und sind sicher erreichbar. Ein Ärztehaus, Metzger, Bäcker und ein großer Einkaufsmarkt decken den täglichen Bedarf komplett ab.

-Hoher Freizeitwert: Der Main, weitläufige Rad- und Wanderwege, Spielplätze sowie zahlreiche Sportangebote liegen praktisch vor der Haustür und bieten Lebensqualität für Groß und Klein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 141,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Eingang Wohnzimmer



Küche / Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kühlschrank / Ofen



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad Waschbecken

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästedusche



Hauswirtschaftsraum



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Außenansicht Ost

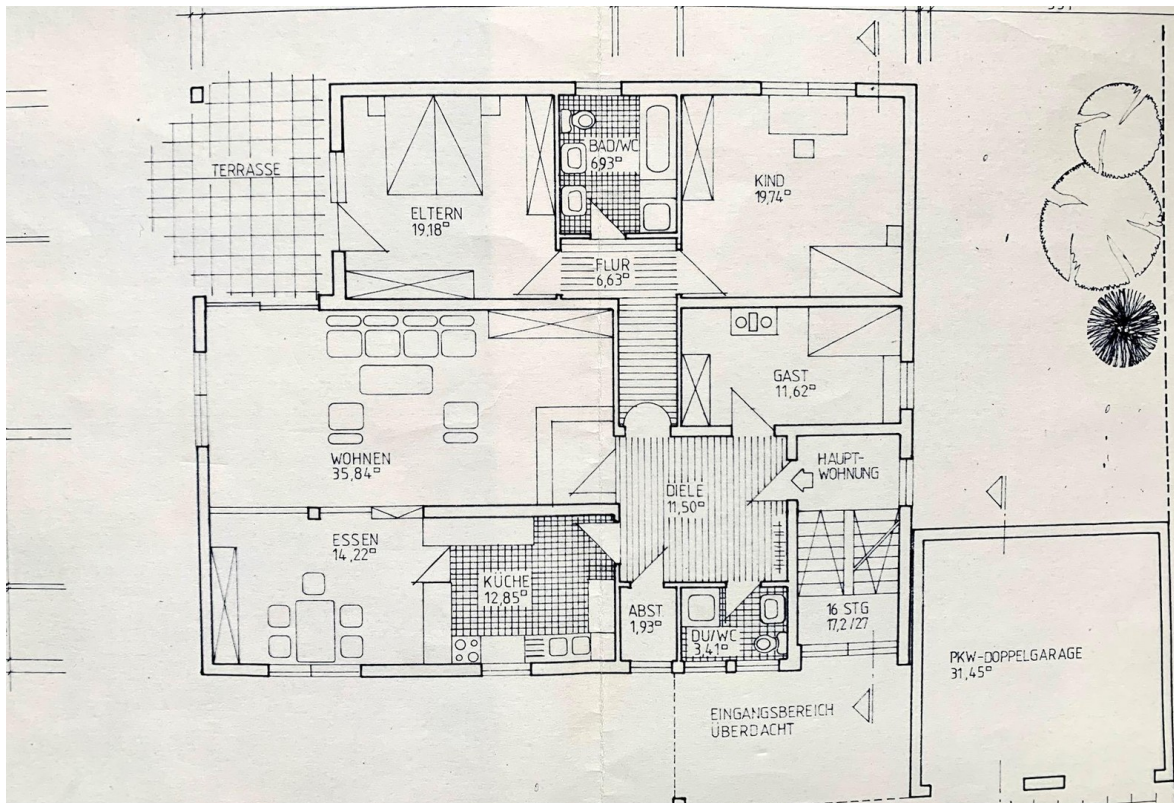


Außenansicht Süd

Exposé - Galerie



Büroraum separat zugänglich



Grundriss