

Exposé

Einfamilienhaus in Freudenberg

**Modernisiertes EFH mit Einliegerwohnung, Hof u. Garten,
PV-Anlage**



Objekt-Nr. **OM-468067**

Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

97896 Freudenberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.015,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser gepflegtes Einfamilienhaus in Freudenberg, das 1971 erbaut und 2017 umfassend modernisiert und energetisch saniert wurde.

Das Haus bietet ca. 200 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im voll unterkellerten Bereich und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.015 m².

Die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für viel Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Immobilie ist sehr flexibel nutzbar und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Besonders praktisch ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Eingang, die entweder vollständig separat genutzt oder bei Bedarf mit dem Hauptwohnbereich verbunden werden kann.

Auch der Außenbereich bietet viel Platz und Nutzungsmöglichkeiten: Der Hof ist vollständig und großzügig gepflastert und bietet zusätzliche Stellflächen. Aktuell befindet sich dort unter anderem ein Aufstellpool mit separater Wärmepumpe.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Familie und Freizeit und ist aktuell mit einem großen Klettergerüst sowie einem großen Trampolin ausgestattet, die nach Absprache gerne übernommen werden können.

Das Dachgeschoss ist vollständig gedämmt und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial für weiteren Wohnraum.

Ausstattung

Das Haus wurde 2017 umfassend modernisiert und energetisch saniert. Für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung sorgen eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Deckenheizung sowie eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 24,6 kWp. Das Gebäude verfügt über die Energieeffizienzklasse A.

Ein besonderer Vorteil sind die sehr niedrigen Energiekosten. Trotz intensiver Nutzung mit Wärmepumpe, Poolbetrieb, Waschmaschine, Trockner und weiterem Haushaltsstrom liegen die durchschnittlichen Stromkosten derzeit bei lediglich rund 100 € pro Monat.

Die hochwertige Einbauküche mit modernen Glasfronten und Dekton-Arbeitsplatte verfügt über zahlreiche Einbaugeräte, darunter Induktionskochfeld, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspülmaschine sowie großzügige Kühl- und Gefrierkapazitäten. Große Auszüge und Schubladen bieten viel Stauraum und eine komfortable Nutzung im Alltag.

Die Bäder wurden ebenfalls modernisiert und hochwertig ausgestattet. Insgesamt verfügt das Haus über zwei Badezimmer mit bodengleichen Glasduschen, davon eines zusätzlich mit Badewanne, sowie ein separates Gäste-WC.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Energieeffizienzklasse A

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Deckenheizung

Photovoltaikanlage mit 24,6 kWp

hochwertige Einbauküche mit Glasfronten und Dekton-Arbeitsplatte

Induktionskochfeld, Dampfgarer und weitere hochwertige Einbaugeräte

dreifach verglaste Fenster

elektrische Rollläden
zwei moderne Badezimmer
bodengleiche Glasduschen
Badewanne
separates Gäste-WC
zwei große Markisen
großzügige Terrasse und Balkon
Dach neu gedeckt und gedämmt
voll unterkellert
separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
Doppelgarage
großzügig gepflasterter Hof mit zusätzlichen Stellmöglichkeiten
vollständig gedämmtes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie wird von privat verkauft, es fällt keine Käuferprovision an.

Ein aktueller Energieausweis mit Energieeffizienzklasse A liegt vor.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Das große Klettergerüst sowie das Trampolin können bei Interesse nach Absprache übernommen werden.

Die Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung.

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage in Freudenberg. Es liegt am Ende einer Sackgasse, fern der Hauptstraße, wodurch kaum Verkehr und eine sehr angenehme Wohnruhe gegeben sind.

Das Grundstück bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre: Das Haus hat nur zu einer Seite einen direkten Nachbarn, während sich zur anderen Seite eine Wiese anschließt. Diese besondere Lage sorgt für ein offenes, ruhiges und geschütztes Wohngefühl.

Direkt neben dem Grundstück führt ein Fußweg hinunter zu einer nahegelegenen Bushaltestelle, sodass eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden ist.

Die Infrastruktur im Ort ist sehr gut. Ein großer REWE-Markt mit frischer Bäckerei ist schnell erreichbar, ebenso eine weitere Bäckerei in der Altstadt. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort, ebenso wie zwei Hausarztpraxen und ein Zahnarzt.

Auch die Anbindung an die umliegenden Städte ist gut. Miltenberg sowie die Region Bürgstadt sind mit dem Auto oder Bus schnell erreichbar. Eine Bahnverbindung besteht über die nahegelegene Anbindung in Richtung Kirchfurt.

Die Lage ist auch für Pendler ideal: Über die gute Verkehrsanbindung sind Miltenberg, Aschaffenburg, Hanau, Frankfurt am Main sowie Würzburg gut und flexibel erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet Freudenberg eine hohe Lebensqualität: Spazier- und Radwege entlang des Mains, eine kleine Promenade, ein Badesee sowie Waldwege in der Umgebung laden zur Erholung im Grünen ein. Ein kleiner Tierpark sowie eine Eisdiele im Ort runden das Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr familienfreundliche Gemeinde mit angenehmem Zusammenhalt und hoher Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



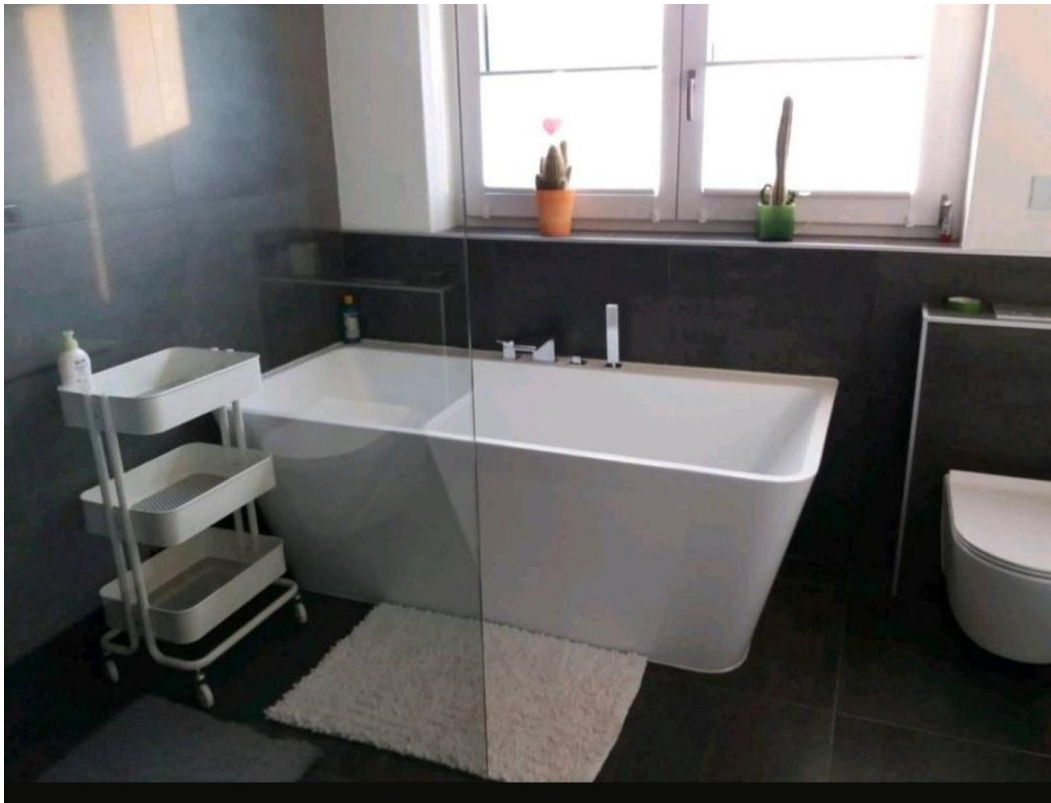
Exposé - Galerie



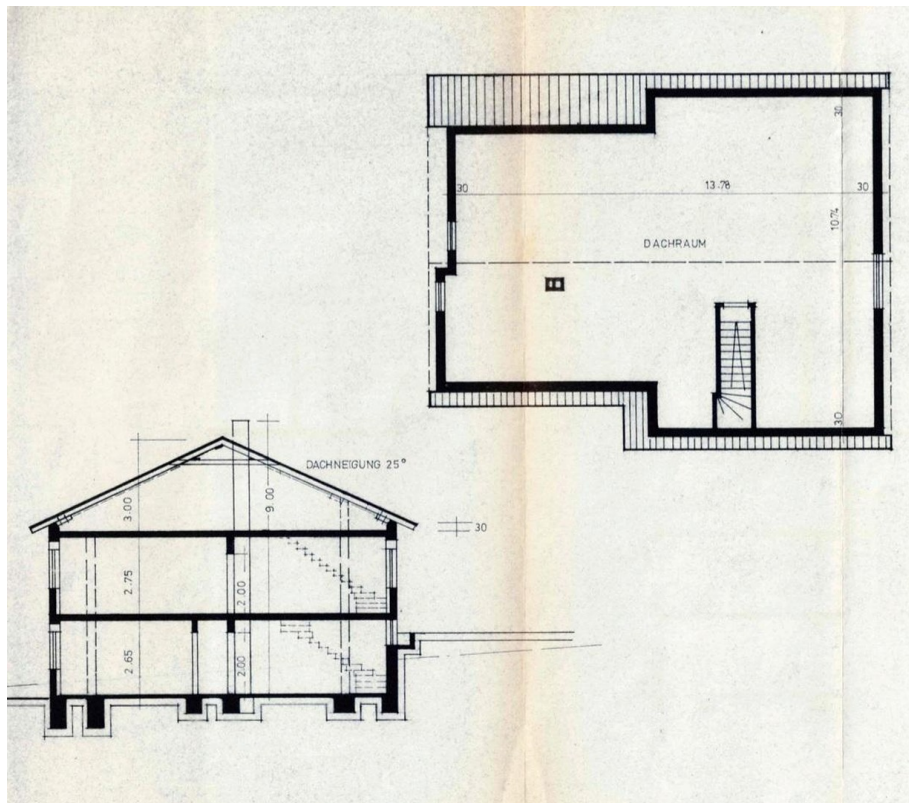
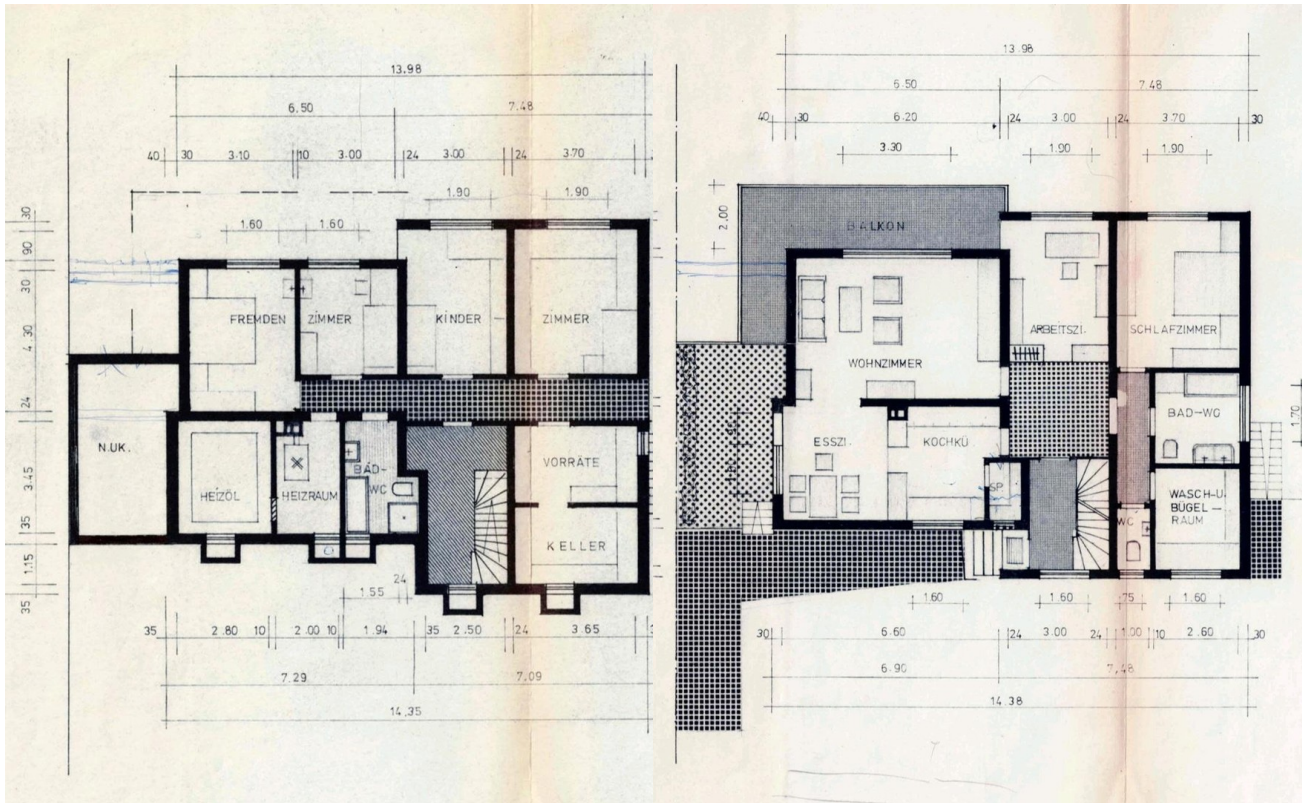
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

