

Exposé

Einfamilienhaus in Aschaffenburg

Einfamilienhaus (DHH) mit Traumblick in Aschaffenburg Schweinheim, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-475833

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Kolb

63743 Aschaffenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	881,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	143,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit:

Gepflegte Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Traum-Ausblick in gefragter Südhanglage von Aschaffenburg Schweinheim.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Aschaffenburg-Schweinheim steht diese gepflegte Doppelhaushälfte zum Verkauf.

Das absolute Highlight ist die unverbaubare Südhanglage, die Ihnen von den Zimmern und Balkonen einen traumhaften Fernblick garantiert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 143 m² und einem außergewöhnlich großen Grundstück von 881 m² bietet diese Immobilie viel Platz, enorme Entfaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und ist das perfekte neue Zuhause für Familien.

Besonderes Qualitätsmerkmal:

Das Gebäude, einschließlich sämtlicher Kellerräume, präsentiert sich in einem trockenen und baulich hervorragenden Zustand ohne Feuchtigkeitsschäden und ohne muffigen Geruch.

Raumaufteilung über zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besticht durch ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer sowie eine separate Küche.

Ein weiteres flexibles Zimmer (ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer) verfügt über einen direkten Zugang zu einem der insgesamt drei Balkone und Zugang in den Garten.

Ein praktisches Gäste-WC vervollständigt diese Ebene.

1. Obergeschoss (Vollgeschoss ohne Dachschrägen):

Hier befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich perfekt als Schlaf- und Kinderzimmer eignen. Zwei dieser Räume bieten Zugang zum Aussichtsbalkon mit Fernblick.

Ein weiterer Balkon mit Blick auf den hinteren Gartenbereich ist über den Flur zur Nordseite erreichbar.

Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das Hauptbadezimmer sowie ein kleiner Abstellraum.

Stauraum & Nutzfläche:

Das Haus in ist voll unterkellert.

Der Keller in Massivbauweise ist trocken, voll nutzbar, und zeigt keine Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Kellerräume sind gefliest und sauber verputzt und weisen keinerlei modrigen oder muffigen Geruch auf. Sie eignen sich ideal als Lagerfläche oder Hobbyraum.

Besonders praktisch: Der Keller verfügt über einen separaten Zugang über eine Außentreppe direkt in den Garten.

Zusätzlich steht ein begehbarer Speicher zur Verfügung, der weiteren wertvollen Stauraum bietet.

Potential und Sanierung:

Gepflegter Zustand & Werterhalt (Renovierungen):

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg durch regelmäßige Instandhaltungen und Renovierungen stets sorgfältig gepflegt.

Ein großer Vorteil für den zukünftigen Eigentümer:

Die Zufahrt zum Haus sowie die Außentreppe wurden bereits fachgerecht erneuert. Zusammen mit dem modernen Gas-Brennwertgerät aus dem Jahr 2023 sind damit große und kostenintensive Maßnahmen im Außen- und Heizungsbereich bereits erledigt.

Das Haus besticht durch seine hervorragende Substanz aus dem Baujahr 1958 und wurde durch die neue Gas-Heizung (2023) bereits energetisch aufgewertet.

Um die Immobilie auf den modernsten Stand zu bringen, sind im Innenbereich Renovierungsarbeiten zu empfehlen, die die Elektrik- sowie die Sanitärinstallationen betreffen.

Diese sind dem Baujahr entsprechend und bieten Ihnen die perfekte Gelegenheit, die Räume und Bäder ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 143 m²

Grundstücksfläche: 881 m²

Baujahr: 1958 (Solide Massivbauweise)

Trockene Bausubstanz:

Der gesamte Keller und die Sockelbereiche sind trocken und weisen keine Feuchteschäden oder Ausblühungen auf.

Zimmeranzahl:

5 Zimmer + Küche + Bad + Gäste-WC

Bodenbeläge:

Laminatboden:

Alle Zimmer und Flur im Obergeschoss sowie 1 Zimmer im Erdgeschoss

Fliesenboden:

Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss

Flure im Erdgeschoss

Bad im Obergeschoss

Gäste-WC

Balkone:

3 Balkone, zwei mit sonniger Ausrichtung und Fernblick

Heizung:

Moderne, hocheffiziente Gas-Brennwertheizung – erst im September 2023 komplett erneuert

Sanitär:

1 Hauptbadezimmer im Obergeschoss (Vollbad)

1 Gäste-WC im Erdgeschoss

Parksituation:

2 Garagen, davon eine direkt am Objekt, als besonders Highlight für den Alltag.

Diese Garage verfügt über einen direkten Hauszugang, der Sie in den Schleusenbereich zwischen Treppenhaus und Keller führt. So gelangen Sie bei jedem Wetter völlig trocken ins Haus und können Einkäufe entweder auf direktem Weg nach oben in den Wohnbereich tragen

oder bequem im Keller verstauen. Zusätzlich steht ein begehrbarer Speicher zur Verfügung, der weiteren wertvollen Stauraum bietet.

Auch das Parken in der Auffahrt ist problemlos möglich

Kellergeschoss:

Voll unterkellert.

Der Keller in Massivbauweise ist trocken, voll nutzbar, und zeigt keine Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Kellerräume sind gefliest und sauber verputzt und weisen keinerlei modrigen oder muffigen Geruch auf.

Sie eignen sich ideal als Lagerfläche oder Hobbyraum.

Besonders praktisch: Der Keller verfügt über einen separaten Zugang über eine Außentreppe direkt in den Garten.

Begehrbarer Speicher

Energiebedarfsausweis:

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Endenergiebedarf: 233,6 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr Wärmeerzeuger: 2023

Gültigkeit: bis 18.04.2036

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

PROVISIONSFREIER PRIVATVERKAUF – Sie sparen die komplette Maklergebühr!

Verfügbarkeit:

Das Objekt ist frei nach Absprache.

Dokumente:

Der Energieausweis sowie alle weiteren relevanten Objektunterlagen liegen vollständig vor und können bei der Besichtigung eingesehen werden.

Besichtigungstermine:

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem besonderen Objekt.

Bitte senden Sie uns eine Anfrage über das Kontaktformular mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer - möglichst Festnetz, E-Mail-Adresse).

Wir melden uns zeitnah bei Ihnen zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht!

Lage

In begehrter Südhanglage von Schweinheim steht diese gepflegte Doppelhaushälfte mit traumhaftem, unverbaubarem Ausblick.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte sowie weitere Versorgungsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar, darüber hinaus besteht eine perfekte Verkehrsanbindung. Auch eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	260,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Südbalkone und Garage

Exposé - Galerie



Unverbaubarer Fernblick



Rückwärtiger Garten

Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkonzugang EG



Balkon mit Fernblick EG

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer EG mit Ausblick



Ausblick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Gartenblick EG



Einbauküche

Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkonzugang OG



Südbalkon mit Ausblick OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 mit Balkonzugang OG



Zimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



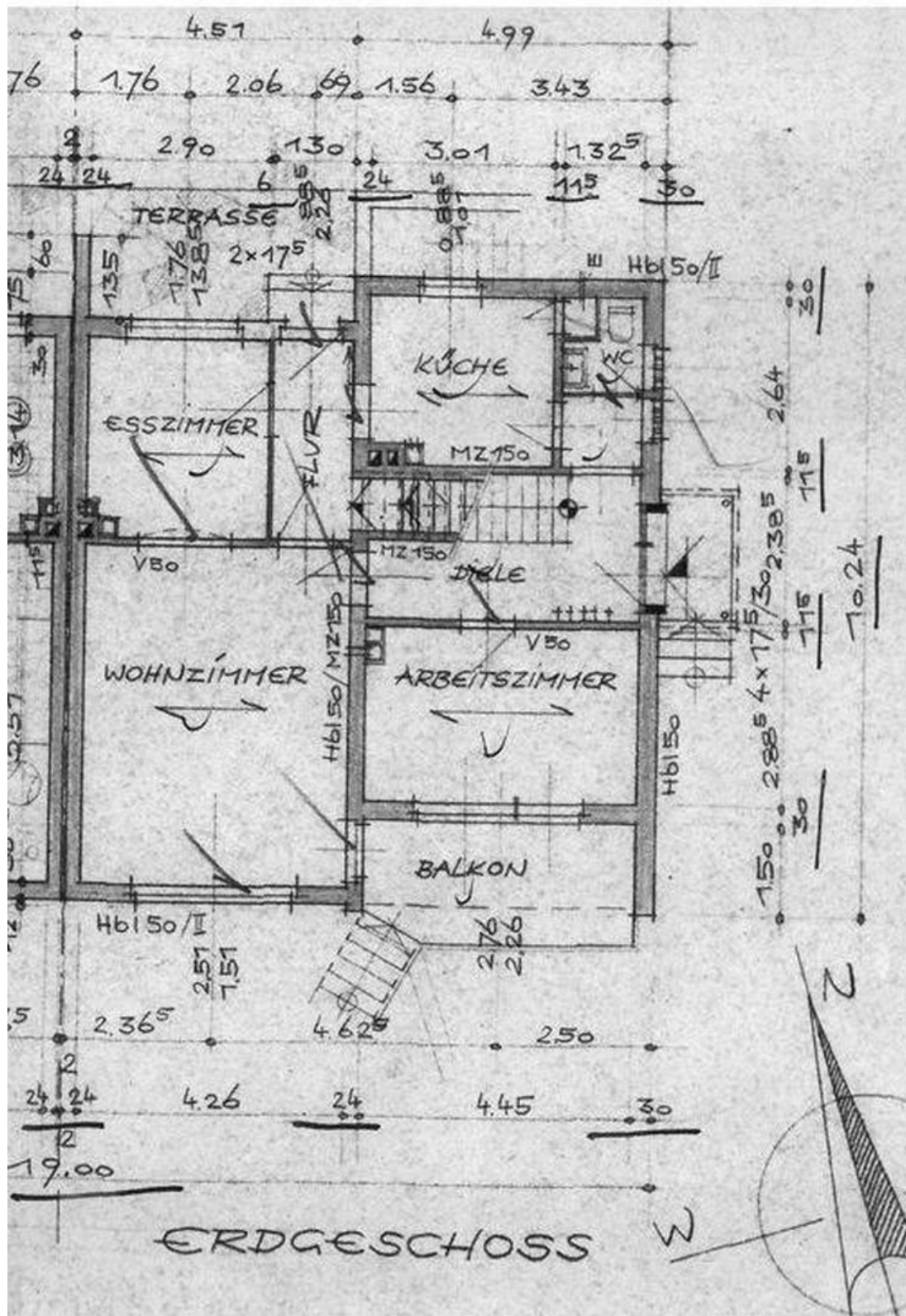
Treppenaufgang

Exposé - Galerie



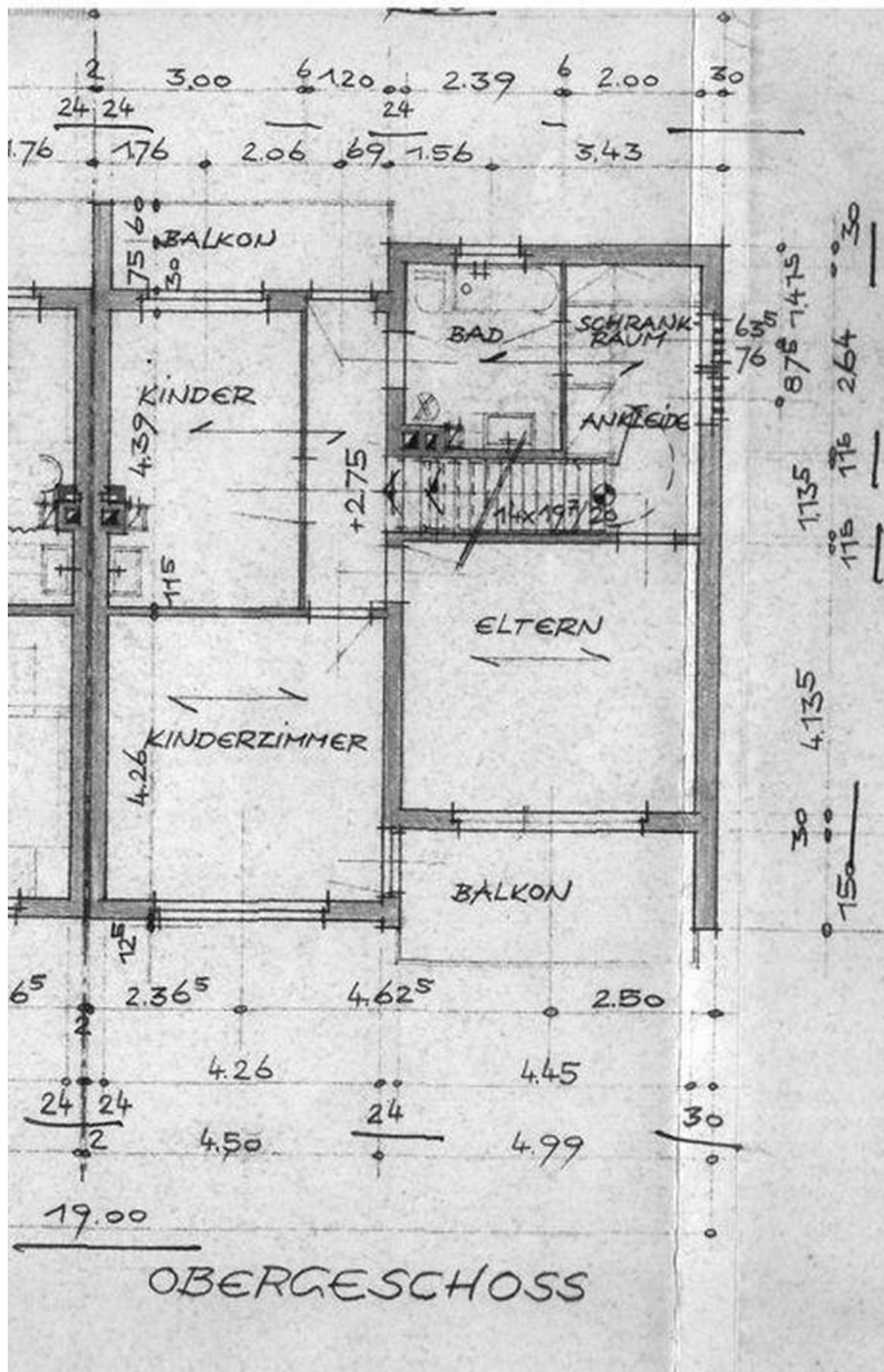
Garage 2

Exposé - Grundrisse



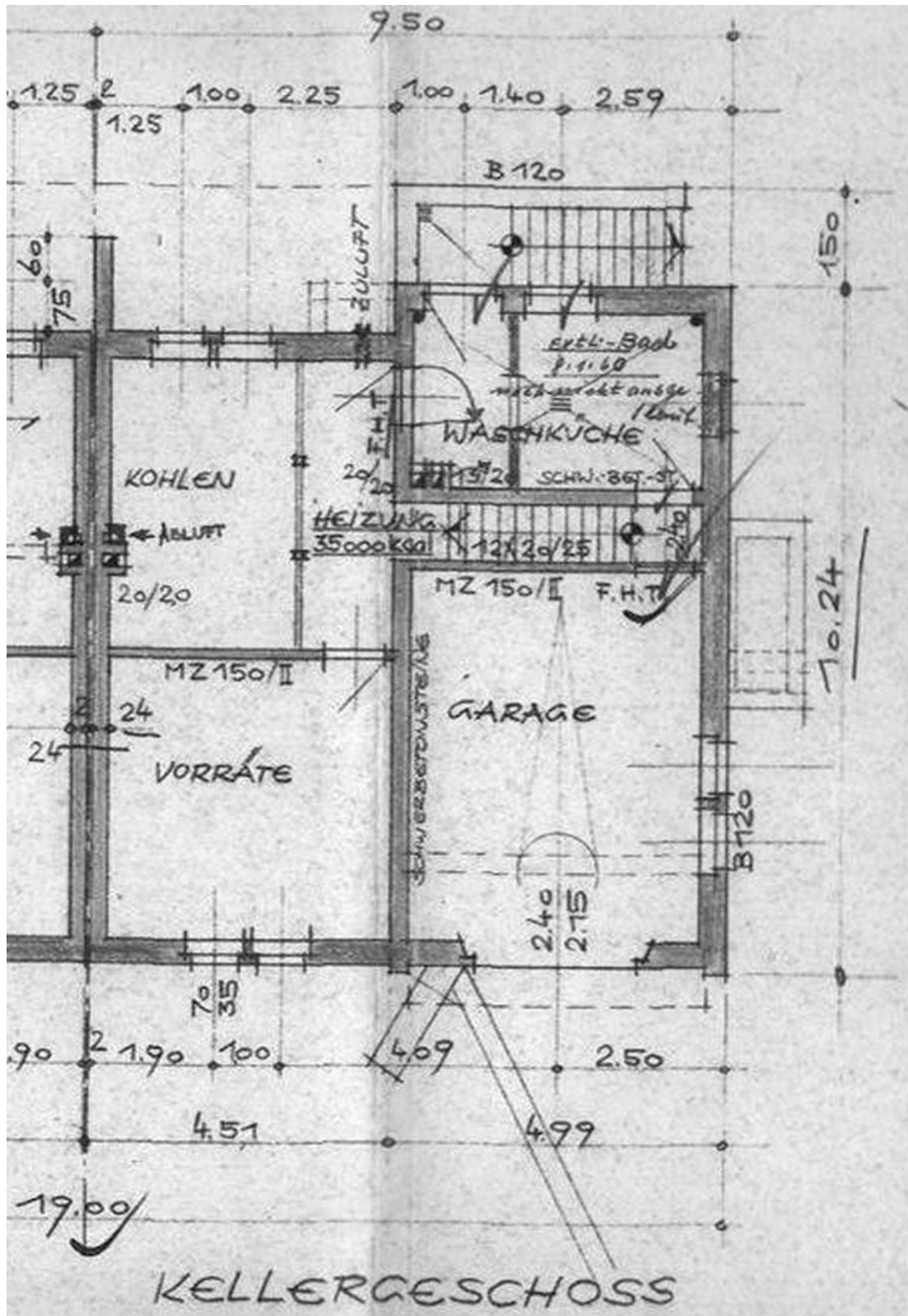
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller