

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dittelbrunn

### Einfamilienhaus in Dittelbrunn am Binsigweg



Objekt-Nr. OM-476535

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Erhard

97456 Dittelbrunn  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 2000      | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 211,50 m² | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 113,50 m² | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Anliegerstichstraße in Dittelbrunn im Ortsteil Binsigweg.

Der Ortsteil Binsigweg ist ein reines Wohngebiet, hauptsächlich bebaut mit Einfamilienhäusern.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich die Diele mit Eingangsbereich, ein Gäste-WC, die Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer (von ca. 40 qm) mit Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Im Obergeschoss liegen das geräumige Eltern-Schlafzimmer und noch zwei weitere Schlaf-/Kinderzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und einem großen Fenster.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Dort gibt es neben einem Raum für Waschmaschine und Trockner auch einen großen Mehrzweckraum (mit ca. 40 qm).

Das Objekt ist zudem mit einem großzügig ausgebauten Spitzboden versehen, welcher sich vielseitig nutzen lässt.

Das Haus mit Baujahr 2000 hat seit dem Jahr 2022 eine neue Gasheizung, installiert von einer Schweinfurter Fachfirma.

Die Immobilie beinhaltet einen, neben dem Haus befindlichen Kfz-Stellplatz.

In unmittelbarer Umgebung sind auch mehrere öffentliche Parkplätze der Gemeinde vorhanden.

Das Haus wurde seit dem Neubau im Jahre 2000 bis Ende Juni 2026 von derselben Familie als Mietpartei pfleglich genutzt und steht durch den altersbedingten Auszug der Mieter seit 01. Juli leer.

Es ist also in gepflegtem Zustand und sofort beziehbar.

Der Preis ist als Verhandlungsbasis zu verstehen.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat.

Es sind keine Makleranfragen erwünscht.

Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich.

Ihre Kontaktdaten richten Sie bitte per Telefon oder E-Mail an:

Thomas Erhard

Telefon: 0170 - 1617433

Datenschutzhinweis:

Beim Verkauf des Objekts erhebe und verarbeite ich personenbezogene Daten von Kaufinteressenten (z.B. Name, Kontaktdaten) zum Zwecke der Kontaktaufnahme, für Besichtigungstermine und zur Durchführung des Verkaufsprozesses. Die Daten werden vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenvorschriften behandelt und nicht an Dritte weitergegeben, außer dies ist zur Abwicklung des Kaufvertrages notwendig.

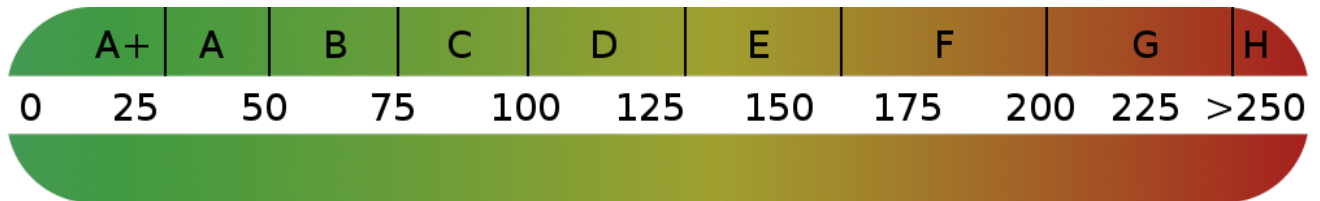
Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Widerspruch bezüglich Ihrer Daten. Bei weiteren Fragen zum Datenschutz können Sie sich an mich wenden.

Des Weiteren steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet (z.B. bei der Kommunikation per E-Mail) Sicherheitslücken aufweisen kann. Ein lückenloser Schutz der Daten vor dem Zugriff durch Dritte ist nicht möglich.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 68,10 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



# Exposé - Galerie



Flur im OG mit Dachzugang



Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer im OG



# Exposé - Galerie



Küche im EG



Blick auf die Terrasse



# Exposé - Galerie



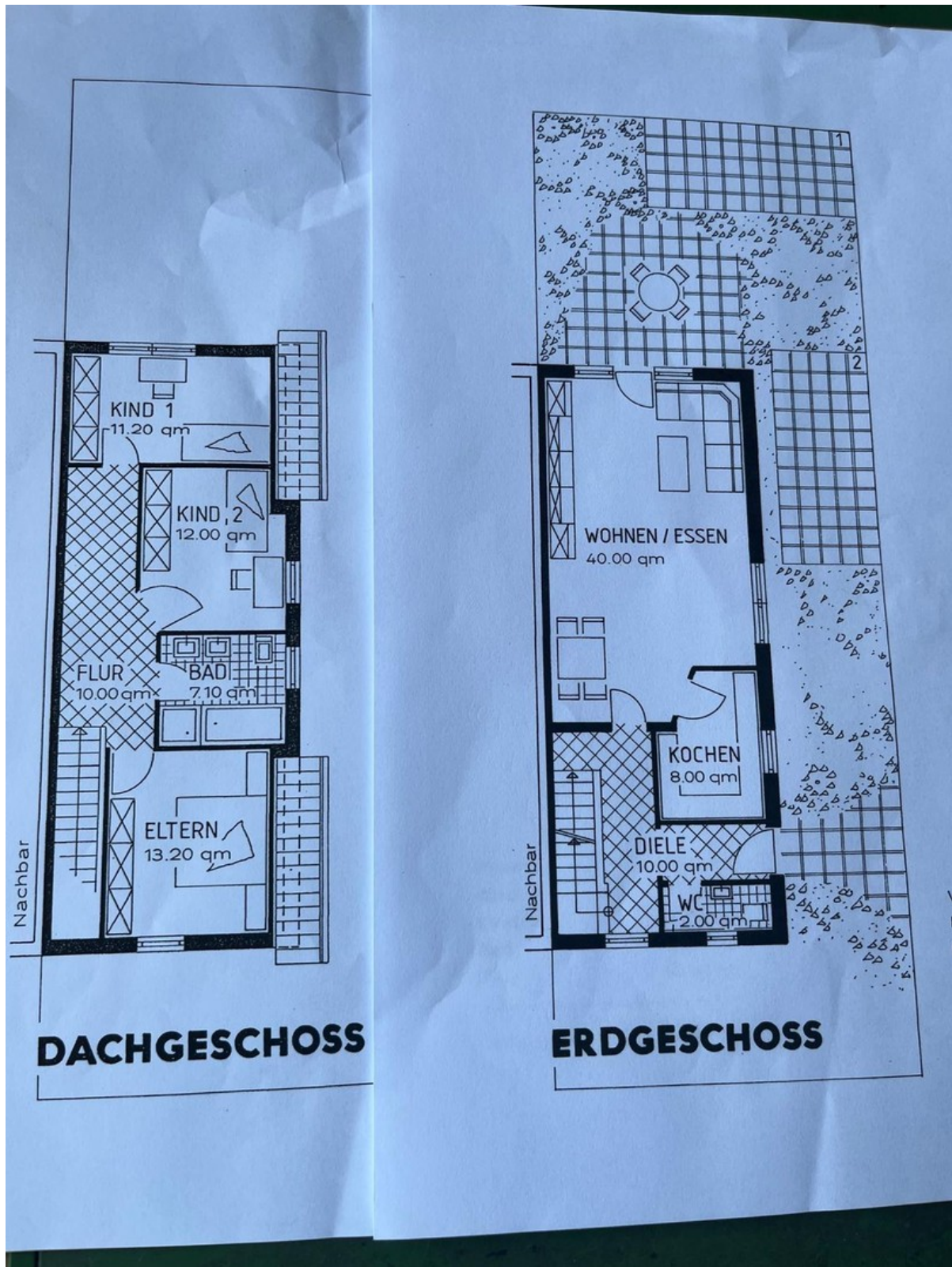
Ansicht mit Kfz-Stellplatz



Straßenansicht des Hauses



# Exposé - Grundrisse



Grundrisse EG und OG