

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Haibach

**Freistehendes Haus mit 254m<sup>2</sup> für den kleinen Geldbeutel durch Eigennutzung plus gute Mieteinnahme**



Objekt-Nr. **OM-293585**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Fischer  
Telefon: 0157 31918814

63808 Haibach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	189,76 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	64,20 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Teils einfaches, teils luxuriöses Wohnen, aber stets in gemütlicher Privatsphäre - Haus mit Hof, zwei Stellplätzen, Carport sowie einem kleinen Gemüse-/Kräutergarten.

Im Altbau, was sich v.a. im schmalen Treppenhaus zeigt, sind die 3 vorhandenen Wohnungen gut geschnitten. Große Fenster sorgen für reichlich Tageslicht. Das Haus wurde über Generationen von der Familie gehegt & gepflegt, bot die letzten Jahre jedoch solventen Mietern ein Heim. Nach Auszug zweier von drei Parteien & Renovierung 2023 verkaufe ich nun schweren Herzens ein ganz besonderes Stück Heimat – mein Elternhaus.

Ihnen bietet sich damit eine einmalige Chance!

Wohnen Sie in Miete und möchten nicht mehr anderer Leute Immobilienkredite abzahlen? Ein eigenes Heim für Ihre Familie ist Ihr langgehegter Traum, aber mit aktuellen Bauzinsen nur noch schmerzlich realisierbar?

Oder haben Sie bereits Ihre Traumimmobilie gefunden und sind auf der Suche nach einem erstklassigen Rendite- und Anlageobjekt?

Wie dem auch sei: Sie brauchen dabei weder Unsummen ausgeben noch große Risiken eingehen. Manchmal gibt es Angebote die einfach passen! Und hier ist ein solches:

Durch generierte Mieteinnahmen wird Ihr Traum vom (ersten) Eigenheim und einem guten passiven Zusatzeinkommen – durch sichere Kapitalerträge – wahr. Erschwingliche Häuser gibt es einige, doch wenige können bei Größe, Zuschnitt & Vermietbarkeit, Lage sowie Kosten- und Ertragstransparenz - also kurz Werthaltigkeit - mithalten. Mit 3 Wohneinheiten mit allen nötigen Verbrauchsmessern, 7 Wohn-/Schlafzimmern, 3 großen Wohnküchen, die auch als Wohnzimmer dienen können, 3 Bädern, 2 Gäste-WCs sowie einer 30m<sup>2</sup> Terrasse, bietet sich Ihnen hier ausreichend Gestaltungsspielraum – ob als Mehrparteien-Miethaus mit oder ohne Selbstnutzung oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Einliegerwohnung des Erdgeschosses ist zudem barrierefrei.

Art & Preisklasse des Hauses sind attraktiv – noch attraktiver, die Lage, im Herzen von Haibach und dennoch ruhig.

## Ausstattung

Die Fassade ist vor einigen Jahren neu gemacht, der letzte Anstrich im November 2023 geschehen, sodass Ihnen auch keine Dämmung verpflichtend abverlangt wird. Alles kann, nichts muss, sozusagen. Es erwarten Sie also keine zwangsläufigen nachträglichen Kosten. Auch liegt noch bis Ende 2024 ein preisgünstiger Gasvertrag, der übernommen werden kann, vor.

Im EG befindet sich eine kleine, gut und bereits langfristig vermietete Einliegerwohnung mit Einbauküche. Die helle, im Winter warme & Sommer kühle 2ZKB-Wohnung mit durchgängiger Gewölbedecke hinter den 80cm-dicken-Großsteinmauern des grunderrichteten Gebäudes, ist sehr ruhig. Tageslichtbadezimmer & Gäste-WC vorhanden. Die Wohnung wird bei jeder Neuvermietung zahllose solvente Mieter anlocken und garantiert Höchstpreise.

Die Wohnung im 1. OG ist schlicht & robust sowie WG-geeignet. Sie besteht aus dem Wohnzimmer im Eingangsbereich und 4 weiteren Räumen (Schlaf-, Arbeitszimmer, Wohnküche, Bad mit großer Wanne), die allesamt vom Wohnzimmer zugänglich sind. Alle Räume haben große Fenster, die Wohnküche ist mit einer alten, aber robusten Einbauküche mit teils neuwertigen Marken-Geräten ausgestattet.

Die lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Maisonetten Wohnung im 2./3. OG bietet alles was das Herz begehrt. Auf einer Fläche von 110m<sup>2</sup> (nach Abzug der Schrägen Wohnfläche 86,5m<sup>2</sup>) erlaubt Sie Ihrer Familie sich zu entfalten. Die letzte Modernisierung dieses exklusiven Apartments fand erst 2023 statt. Ein anschlussbereiter Kamin, der kostengünstig und mit viel Flair die gesamte Wohnung beheizt, war bis vor kurzem in Betrieb. Das mediterrane Badezimmer mit Marmormosaik ist eine Wellness-Oase. Dort finden Sie zur Ruhe. Neben einer Dusche mit Sitzgelegenheit und Fußmassageeinheit, ist der Whirlpool perfekt für entspannte Stunden, alleine oder zu zweit.

Die herrliche 30m<sup>2</sup>-Terrasse ist genau richtig für den Kaffee am Morgen oder den Tag in gemütlicher Grillrunde, über allen anderen Dächern der Nachbarhäuser, ausklingen zu lassen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Kontaktieren Sie mich heute noch, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Kontakt: Thomas Fischer

Telefon: 01573-1918814

E-Mail: wohlfoehlorthaibach@web.de

## Lage

Gelegen im begehrtesten Vorort von Aschaffenburg, im westlichen Teil des Großraums Frankfurt.

Sie kennen Haibach noch nicht oder nicht sehr gut? Dann hier ein paar Infos:

Haibach entwickelte sich innerhalb der letzten Jahrzehnte zum hochpreisigen Wohnort im Raum Aschaffenburg (lediglich in den angesagten Teilen von Aschaffenburg selbst erzielen Sie höhere Mieteinnahmen). Haibach gilt seit jeher als Tor zum Spessart, ist ruhig & idyllisch gelegen und wartet mit vielem auf: die unmittelbare Nähe zur Stadt, insbesondere dem Klinikum., das auch für Aschaffener gefühlt zu Haibach gehört. Das Haibacher Schweiztal mit Seen, Spielplätzen, viel Wald, einem Trimm-Dich- und Waldlehrpfad lässt sogar Touristen wiederholt gern kommen; außerdem gibt es ein Schwimmbad, einen Skater- sowie einen Hochkletterpark, einen Wildpark uvm.

Ihr Haus ist 3-4 Minuten (alle Minutenangaben sind Fußminuten) von mehreren Bushaltestellen entfernt. Nach Aschaffenburg (aber auch in den Spessart) fahren in sehr guter Taktung (ca. alle 15 min) insgesamt mehrere Linien (16, 40, 41, 43) auch am Wochenende und spät abends.

Im Ortskern (also innerhalb von max. 5 min) gibt es neben der Kirche und dem Rathaus, sämtliche Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs: 4 Cafés, 3 Bäckereien/Konditoreien, 2 Metzgereien, einen Blumenladen, Einkaufsmarkt, Bioladen, mehrere Versicherungsbüros, Eisdiele, Frisöre, je ein deutsches, griechisches, vietnamesisches & türkisches Restaurant (teils mit Biergärten), Bistros, Pizzerien, ECKkneipen, zwei Getränkemärkte, mehrere kleine Ortläden, Sparkasse sowie Raiffeisenbank, einen Bauernhof mit Hofladen, insgesamt 3 Zahnarztpraxen mit insgesamt 8 Zahnärzten & 2 Allgemeinärzten, plus öffentliche Einrichtungen wie 2 Grund- und eine Mittelschule, Jugendzentrum, Vereinshaus, Ortskelterei, Bücherei uvm.

Tankstellen, Fitnessstudio, Edeka, Lidl, Aldi, Baumarkt, Post befinden sich im Ort oder sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Dach



Französisches Dach

# Exposé - Galerie



Hof



Stellplätze Hof plus Carport

# Exposé - Galerie



Plan Erweiterungsbau/Aufstock



Hof 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Tageslichtdusche EG (1)



Tageslichtdusche EG (2)

# Exposé - Galerie



Tageslichtdusche EG (3)



Gästezimmer 1. OG (1)



Gästezimmer 1. OG (2)

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Küche 1. OG (1)

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG (2)



Küche 1. OG (3)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG (1)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG (2)



Terrasse 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche 2. OG (1)



Wohnküche 2. OG (2)

# Exposé - Galerie



Wohnküche 2. OG (3)

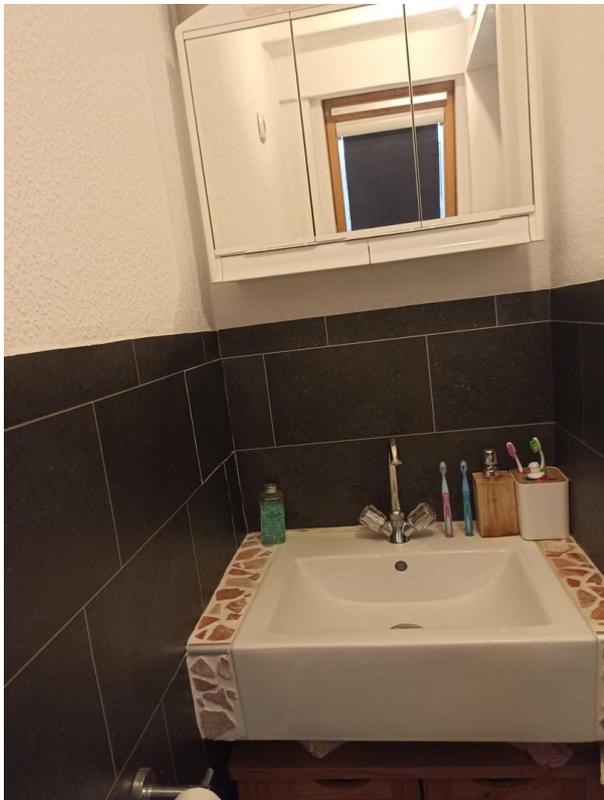


Whirlpool 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



WC 2. OG (1)



Schlafzimmer 2. OG (1)

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Schlafzimmer 2. OG (2)

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



WC 2. OG (2)

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Wohnküche 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche 2. OG



Kinderzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 3. OG



Flur zum 3. OG

# Exposé - Galerie



Bad 3. OG



Flur 3. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2. OG



Bad 3. OG

# Exposé - Galerie



Bad 3. OG



Dusche 3. OG