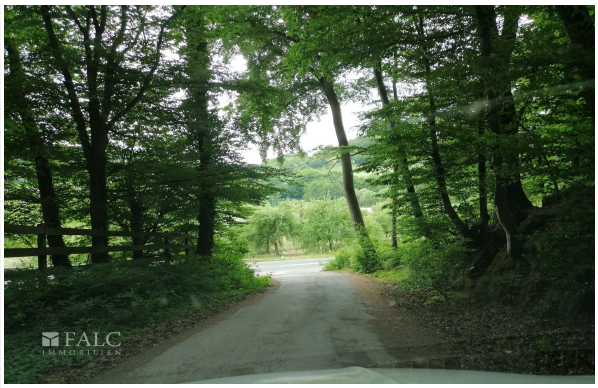
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-YOr-70996

--Charmantes JAGDHAUS-- mit Waldgrundstück und Holzbestand als --Ein Liebhaberobjekt--

Eckdaten

Kaufpreis	***1.389.000,00 €***
Provision	***3,57% incl. 19% Mwst. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*165,0 m²*
Grundstücksfläche	*20.716,0 m²*
Gesamtfläche	*1.824,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*2016*
Zustand	*Modernisiert*
Letzte Modernisierung	*2012*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
WG-Geeignet	
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Parkett, Fliesen, Dielen*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Freiplatz*
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	*Gas*
Geltende EnEV	*Liegt bei Besichtigung vor*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einer charmanten Region, die durch ihre harmonische Verbindung von Natur und städtischem Komfort besticht. Mömbris, eingebettet in die malerische Landschaft des Kahlgrunds, bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung.

Für Familien ist die Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen besonders attraktiv. Eine Kinderbetreuungseinrichtung ist in wenigen Minuten erreichbar, während die Dr. Albert-Liebmann-Schule ebenfalls nicht weit entfernt liegt. Die Region ist zudem reich an Freizeitmöglichkeiten, mit mehreren Spielplätzen in der Umgebung, die für Spaß und Erholung sorgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar, was Pendlern eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Die Autobahn ist ebenfalls gut zu erreichen, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe, und auch Bäckereien und Apotheken sind gut erreichbar. Die Region bietet zudem eine Auswahl an Restaurants und Cafés, die zu kulinarischen Entdeckungen einladen.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen Frankfurt am Main, der in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar ist. Diese Lage bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Nähe zu urbanen Zentren.

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieses sogenannte moderne ,,Jagdhaus ,,das 1906 erbaut, dann 2005 und 2012 erweitert wurde., werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Die gesamte Wohnfläche von 165m² verteilt sich auf sechs gut durchdachte Zimmer, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bieten.

Die Grundstücksfläche des Jagdhauses beträgt: 1824 m²
Die Grundstücksfläche des Waldgrundstückes beträgt: 18992 m²

Die gesamte Grundstücksfläche des Anwesens beträgt 20716 m²

Das Objekt liegt zwischen Mömbris und Niedersteinbach.
Die Lage ist sehr zentral und die Anbindungen in alle Richtungen gegeben.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete , grosszügige Esszimmer, das durch große Fensterfronten besticht und einen direkten Zugang zum Balkon bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den Blick auf den gepflegten Garten schweifen lassen. Der Garten selbst bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und ist ideal für Familien und Gartenliebhaber.
Die Küche bietet mit modernen Geräten ausgestattet und ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung eine harmonische Verbindung zwischen Kochen und Genießen und lädt zu geselligen Momenten ein.

Im Obergeschoss befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC, das den Komfort erhöht. Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in dieses Obergeschoss, wo sich die privaten Räume des Hauses befinden. Hier erwarten Sie vier geräumige Schlafzimmer, die individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten, um den persönlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Hauptschlafzimmer ist besonders hervorzuheben, durch seine Gemütlichkeit . Ein modernes Badezimmer mit hochwertien Armaturen rundet das Raumangebot im Obergeschoss ab und bietet eine Oase der Entspannung.

Diese Immobilie vereint modernes Design mit funktionalen Elementen und bietet mit einem Kaufpreis von 1.389.000 € ein attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Komfort legen und die Natur die hier geboten ist.

Das vorhandene Waldgrundstück auch Mischwald bezeichnet, bietet hauptsächlich Buchen- und Eichenholzbestand.

Zur individuellen Nutzung sind bereits drei Holzhäuschen feststehend, ein Unterstellplatzplatz und ein Pavilllion gebaut. Ein Doppeltor gibt die Einfahrt zum Grundstück frei.
Parkplatz ist jedoch vor der Einfahrt auch gegeben.

--Ein Lieberhaberobjekt mit einzigartiger Lage und gewissen Charme --

--Für Menschen die Natur und TIERE lieben-- die auch mal zu Besuch kommen--

--Bitte Informationen anfordern--

FALC Immobilien Obernburg, Römerstrasse 46

Ausstattung

Das Anwesen ist ausgestattet wie folgt:

6 Zimmer, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Gästezimmer, 1 Hobbyraum, 1 Gäste-WC . 2 Balkone und Terrassen.

Das Haupthaus wurde 1906 erbaut.
Die Erweiterung wurde 2005 und 2012 erstellt.

Ebenso ein wasserführenden Kaminofen, sowie einen Grundofen, Solartherme für Warmwasseraufbereitung, Flüssiggastank ohne Vertragsbindung und eine Kleinkläranlage.

Die technischen Anlagen sind auf dem neuesten Stand. Wasser, Strom, Abwasser und Internet wurden neu im Jahr 2024 unter die Erde verlegt.

-Die Anwendungen für die technischen Anlagen wird gerne der Eigentümer vor Ort erklären-

Die zum Stil des Hauses angepassten Fenster sind doppelt isoliert verglast.
Das Badezimmer und Gäste-WC mit wertigen Fliessen und Material verbaut.
Die Fussböden sind mit Massivholz, Dielen und Fliessen versorgt

Das Badezimmer ist modern gehalten.
Die Türen wurden in Glas und Holz gewählt.

Ein ,,WOW,, gibt die massive Treppe und die gut erhaltene Holzdecke im Eingangsbereich her.

--Eine Besichtigung wird Sie überzeugen--

--Vereinbaren Sie einen Termin per Mail--

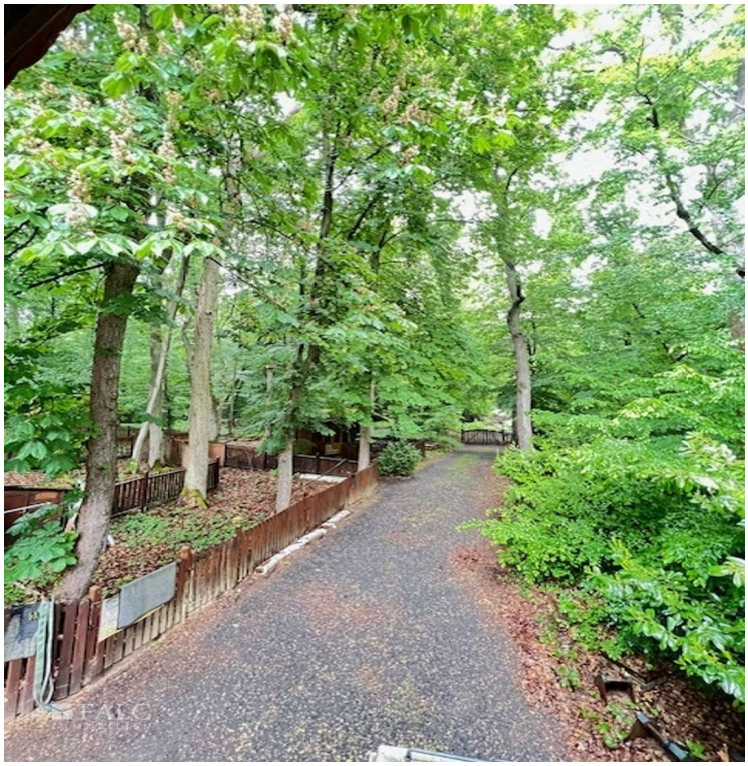
Sonstiges

Bei Interesse geben Sie immer Ihre ,, vollständigen Kontaktdaten ,, an.
Ansprechpartner: FALC Immobilien Aschaffenburg-Obernburg, Römerstrasse 46, 63785 Obernburg, Frau Yvonne Orth Tel: 0170-5385239

Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche und Zustand und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Unser Expose ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inclusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet.

Das Objekt befindet sich im Auftrag und eine Innenbesichtigung ist nur nach Terminabsprache mit dem Büro FALC Immobilien Obernburg möglich.

--Die Maklerprovision von 3,57% incl. 19% Mwst. vom Kaufpreis sind vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlen nach notarieller Beurkundung

Für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder eine Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.