



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-YOr-75495

Gemütliches Wohnhaus in Holzbauart mit schönem Garten

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

329.000,00 €

Maklercourtage 3,57% incl. 19% Mwst. fällig nach notarieller E

[Online ansehen](#)

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	85,0 m²
Grundstücksfläche	1.170,0 m²
Gesamtfläche	170,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1947
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Dielen
Kamin	
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in Wächtersbach. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen sie besonders attraktiv.

Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal. Der Kindergarten Löwenzahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Grundschule Aufenau. Ein Spielplatz in der Nähe bietet den Kleinen einen sicheren Ort zum Spielen und Toben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Zwei Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule erleichtert. Auch die Autobahn ist gut erreichbar, was Pendlern zugutekommt.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden. Der nächste Supermarkt ist bequem erreichbar, sodass Sie Ihre Einkäufe schnell erledigen können. Der nächste Flughafen ist etwa eine Stunde entfernt, was für Geschäftsreisende und Urlaubsplaner von Vorteil ist.

Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit, ideal für Familien und Berufstätige, die eine gute Infrastruktur schätzen.

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieses charmanten Hauses aus dem Jahr 1947 werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der direkt in den Flur führt. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen wesentlichen Bereichen des Hauses. Gleich rechts befindet sich das helle Wohnzimmer, das mit großzügigen Fenstern ausgestattet ist und einen Blick auf den gepflegten Garten bietet. Der Garten selbst lädt mit seiner grünen Oase zum Entspannen und Spielen ein – ein idealer Rückzugsort für die ganze Familie.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das Esszimmer, das ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Die Verbindung zwischen diesen beiden Räumen schafft eine angenehme, offene Atmosphäre, die den Wohnbereich großzügig und einladend wirken lässt. Angrenzend an das Esszimmer befindet sich die Küche, die funktional gestaltet ist und alle notwendigen Anschlüsse für moderne Küchengeräte bietet.

Zurück im Flur gehen Sie direkt zu den privaten Räume des Hauses befinden. Hier finden Sie zwei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die Zimmer sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gestaltungsmöglichkeiten. Das Hauptschlafzimmer ist besonders gemütlich und hebt den Charme des Holzhauses recht hervor durch die originelle Holzdecke die verbaut ist.

Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort und ist praktisch für Besucher. Das Hauptbadezimmer ist funktional ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Abgerundet wird das Raumangebot durch den zusätzlichen Raum im Nebengebäude. Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten . Ob als Lagerfläche oder Hobbyraum – hier können Sie Ihre individuellen Bedürfnisse verwirklichen.

***Mit einer Wohnfläche von 85m² bietet dieses Haus eine durchdachte Raumaufteilung, die den Bedürfnissen einer jungen Familie gerecht wird. Jedoch bietet das Wohnhaus auch die Qualität zur Nutzung als Feriendomizil sprich Wochendhaus. -- WOHNEN auf einer EBENE --
--immer wieder gerne angefragt--***

Die Kombination aus historischem Charme und praktischen Elementen macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause.

Das grosse , passend zum Stil des Hauses gepflasterte Einfahrt- und Innenhofareal gibt viel dem ganzen Objekt einen einladenden Blick.

Der grosse Garten ist mit einem Naturteich mit Fischen besetzt. Desweiteren sind Bäume verschiedener Arten vorhanden. Im großen Hof können zwei Freisitze/Carport genutzt werden.

--Rundum ein besonderes Objekt für die Naturliebhaber--

Das Objekt liegt in einem ruhigem aber doch zentralen Gebiet.

--FALC Immobilien Obernburg--

Bei Interesse schreiben Sie uns bitte per Mail

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

- Wohnfläche: 85m²
- Anzahl der Zimmer: 4
- Wohnzimmer/Esszimmer: 1/1
- Küche vorhanden: 1
- Flur vorhanden: 1
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Baujahr: 1947
- Balkon vorhanden
- Terrasse vorhanden
- Keller vorhanden.
- Gäste -WC vorhanden

- Garten vorhanden
- Nebengebäude vorhanden

*Das Wohnhaus ist weitgehend in Massivholz gebaut. Es wurde 1990 renoviert und technisch überprüft. -- Natürlich muss eine Renovierung einkalkuliert werden--
Die Fenster sind doppelverglast und mit Sprossen ausgestattet.
Die Böden sind ebenso massiv in Holz verlegt. Sanitär, Balkon in Fliesen verbaut. im Haus befindliche Holzofen wird sehr oft genutzt und reduziert natürlich auch dann den Gasverbrauch.
--Natürlich hat ein Holzofen auch eine gemütliche und heimeliche Eigenschaft--*

*Die Heizung ist aktuell eine gasbetriebene Anlage.
--Alles weitere sehen Sie bei einer Besichtigung vor Ort über das besondere Objekt--*

HINWEIS: Die Grundrissaufbereitung wird neu aufgelegt und dem Käufer zur Verfügung gestellt.

Der Energieverbrauch wird durch die vorwiegende Nutzung des Holzkamins neu berechnet wenn die aktuellen Werte ermittelt sind.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)