
**Einfamilienhaus mit ebenerdigen Zugang und Carport,
sowie ausbaubarem Dachgeschoss**



97797 Wartmannsroth

Immobilientyp:	Haus
Vertriebsart:	Kauf
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 152,00 m ² inkl. Wohnfl. DG
Kaufpreis:	249.000,00 €
Grundstücksfläche:	ca. 986,00 m ²
Angebotsnummer:	254

Ihr Ansprechpartner:	Katja Heckelmann-Kuhn
Adresse:	Gutenbergstr. 19 97688 Bad Kissingen
E-Mail:	kuhn@immobilienmakler-badkissingen.de
Telefon geschäftlich:	+49 971 2770
Mobiltelefon:	+49 170 6565063
Fax:	+49 971 62852
Homepage:	https://immobilienmakler-badkissingen.de

Objektkriterien

Objektkategorie:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2003
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	145,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	Klasse E
Primärenergieträger:	Holz, Strom

Merkmale:

EBK

DG ausbaubar

Carport

Fliesen

Parkett

Objektbeschreibung

Dieses erst 2003 errichtete, ansprechende Wohnhaus in Holz-Fertigbauweise befindet sich in ruhiger Wohnlage. Der Zugang ist ebenerdig und durch die Raumaufteilung im EG ist diese Immobilie durchaus auch für ältere oder gehbehinderte Menschen hervorragend geeignet. Sie finden auf dieser Ebene neben dem Hauszugang eine Diele, ein großzügiges Wohn/Esszimmer mit zweiflügeliger Balkontüre und Kaminofen, eine große Küche und einen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Carport. Es schließt sich an, ein Abstellraum mit Fenster. Die Böden sind mit Fliesen belegt.

Das Schlafzimmer mit Parkettboden, sowie das Bad mit Wanne und Fenster befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

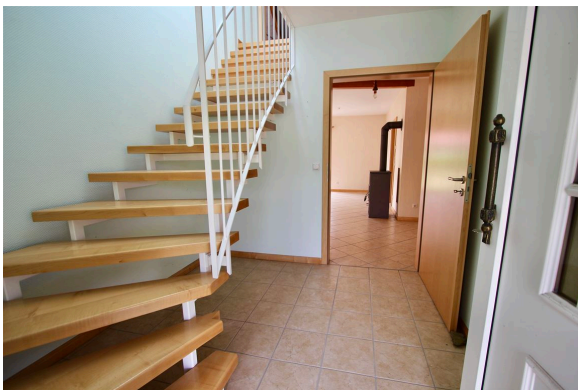
Die Wohnfläche im EG beträgt ohne die Terrassenfläche, ca. 95 m². Die Beheizung erfolgt durch Holz- und Nachtspeicheröfen.

Das Treppenhaus ins Dachgeschoss hat ein Dachflächenfenster und somit Tageslicht.

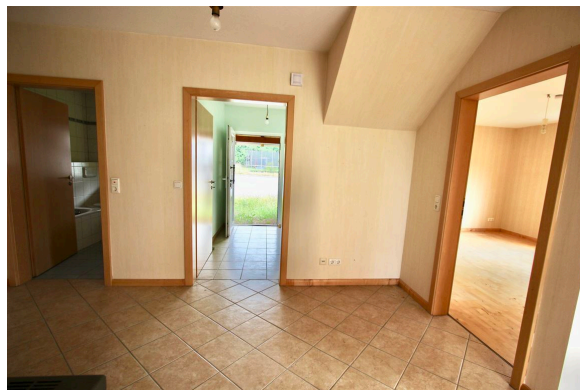
Das Dachgeschoss mit zweiflügliger Balkontüre und französischem Balkon, sowie zwei Giebelfenstern ist ausbaufähig und verfügt dann über ca. 57,00 m² nutzbare Wohnfläche im DG.

Aufgrund des angebauten Carports gelangen Sie (auch mit dem große Wocheneinkauf) trockenen Fußes über den Zugang des Hauswirtschaftsraums mit Lagerraum ins Wohnhaus.

Das große Grundstück mit 986,00 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Raum und Platz für Aktivitäten im Freien. Durch die großzügige, fast ebene Fläche sind Ihrer Kreativität für das Anlegen einer Gartenoase mit Ruhezeiten und/oder eines Nutzgartens keine Grenzen gesetzt.



Herzlich Willkommen!



Diele

Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage am Ende einer Stichstraße in Wartmannsroth – Schwärzelbach, Am Kleinen Brunnen 13.

Die Entfernung nach Hammelburg oder zur Autobahn A7, Auffahrt Bad Kissingen - Oberthulba beträgt jeweils ca. 10 Kilometer.



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Sonstiges

Die Immobilie ist bereits geräumt und steht nach Erwerb zur Verfügung.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben eines Dritten, weshalb wir hierfür keine Haftung übernehmen. Das Immobilienangebot ist freibleibend, es liegen unsere AGB's zugrunde.

Provisionshinweis

Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. 19% ges. MwSt.
(= 3,57 % inkl. ges. MwSt. vom Beurkundungspreis)

Weitere Bilder



Wohnen/Essen



Küche



Küche



Schlafzimmer



Bad mit Wanne



Bad mit Fenster



Ansicht/Carport



Seitenansicht



Zugang vom Carport ins Haus



Treppe EG - DG



DG ausbaubar; franz. Balkon



DG



DG

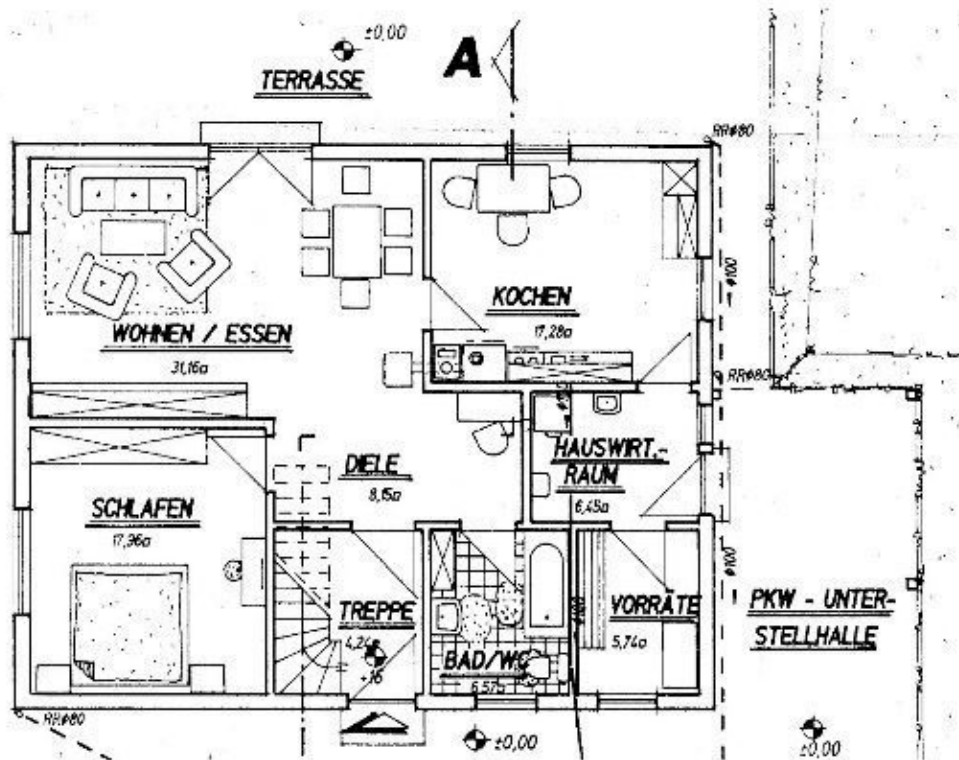


DG

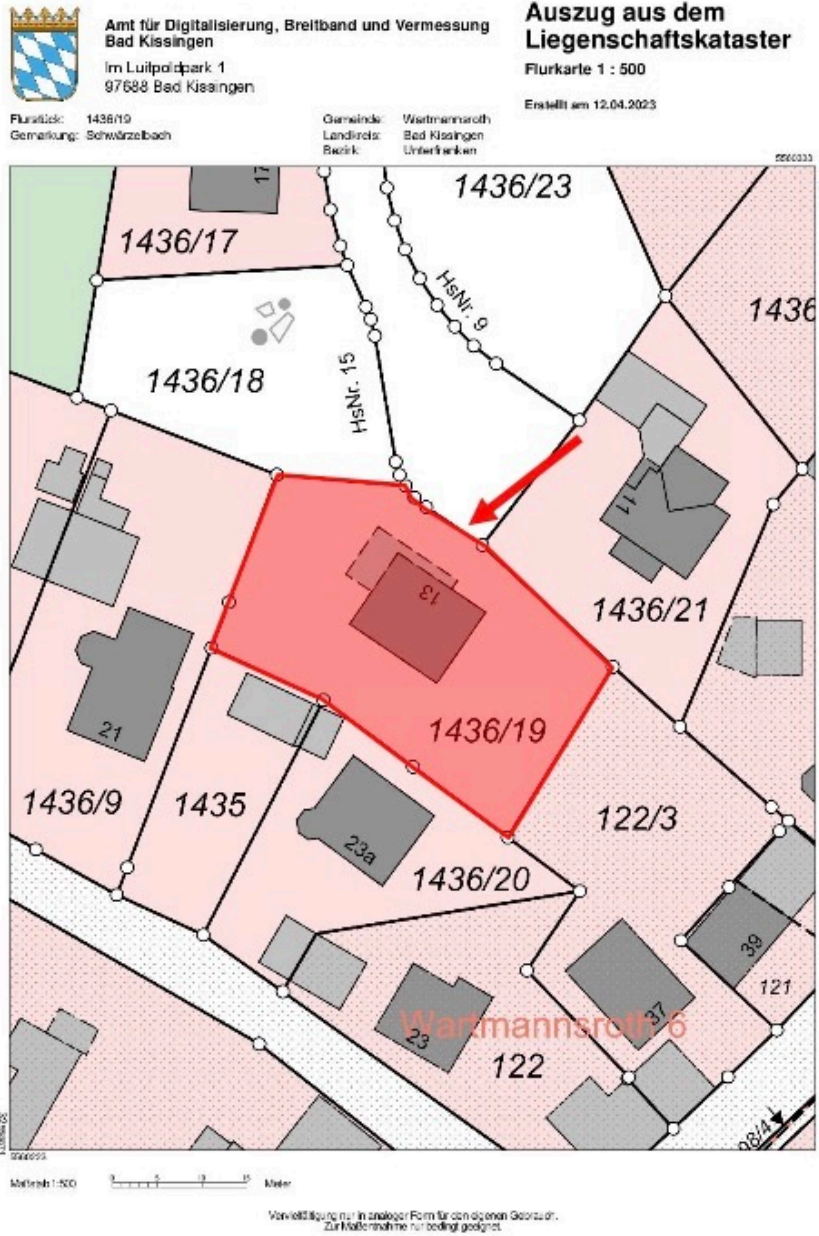


DG

Grundriss EG



5.2. Lageplan



© ADBV Bayerische Vermessungsverwaltung