

FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT GARAGEN, HALLE UND GARTENGRUNDSTÜCK

63856 Bessenbach, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 0-400012915



Wohnfläche ca.: **101 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **325.000 EUR**



FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT GARAGEN, HALLE UND GARTENGRUNDSTÜCK

Objekt ID	0-400012915
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	63856 Bessenbach Bayern
Wohnfläche ca.	101 m ²
Grundstück ca.	350 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1954
Zustand	gepflegt
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kunststoffboden, Separates WC, Teppichboden
Käuferprovision	3,000 % inkl. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	3.217,82 EUR
Kaufpreis	325.000 EUR



Objektbeschreibung

DAS GEMÜTLICHE FAMILIENHAUS! FREISTEHENDES 1-FAMILIENHAUS MIT GARAGE, NEBENGEBÄUDE, HOFRAUM UND GARTEN

Das freistehende, massive Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1954 erbaut (laut Energieausweis; Grundmauern könnten älter sein) und ca. 1977 durch die Veränderung des Dachstuhls und Ausbau dieser Fläche zu Wohnraum, genehmigt und erweitert. Direkt an das Wohngebäude grenzt eine helle Freizeithalle mit Dachlichter und Fensterflächen sowie eine große Doopelgarage mit Werkstatt an. Weiter ist eine eingefriedete Hoffläche und ein Gartenanteil Bestandteil des Angebots.

Grundsätzlich ist das Anwesen, mit Umsetzung der üblichen Schönheitsrenovierungen, sofort bewohn- und nutzbar und bietet gemütlichen und hellen Wohnraum, auch für eine 4-köpfige Familie.

Der großzügige Wohn-/Essbereich entstand aus ehemals zwei getrennten Wohnräumen.

Die Beheizung erfolgt aktuell über zentral angesteuerte Öl-Einzelöfen und die Warmwasserbereitung über Elektroboiler. Die Holzfenster mit Isolierverglasungen wurden ca. 1998 eingebaut.

Wenn Sie eine solide Immobilie, mit viel Freiraum für Familie und Hobby suchen, sind Sie hier richtig. Hier stimmt Angebot und Preis.

Nähere Einzelheiten zum Anwesen und den Ausstattungsdetails erläutern wir Ihnen gerne bei einer ausführlichen Objektbegehung.

Die Aufteilung.

*** KELLER:

Zugang vom Wohnhaus und von der Hofseite. Insgesamt 4 Lagerkeller, davon 2 mit Fenster und 1 Öltankraum - Deckenhöhe ca. bis 2.00 m

*** ERDGESCHOSS:

Eingangsbereich/Windfang - Diele ca. 9,15 m²; Wohn/Essbereich ca. 29,40 m² (ehem. 2 getrennte Räume); Wohnküche ca. 12,40 m²; Kinder- oder Arbeitszimmer ca. 10,40 m², Tageslichtbad ca. 4,40 m²

*** DACHGESCHOSS:

Flurbereich ca. 5,90 m²; Kinderzimmer ca. 12,30 m²; Schlafzimmer 2 ca. 16,30 m²; WC ca. 4,00 m² sowie der Spitzboden (gedämmt)

*** NEBENGEBÄUDE: großes Garagengebäude mit 2 Stellplätzen, Werkstattanteil und Lagerfläche im Spitzboden); angrenzender Hallenbereich mit gutem Lichteinfall für Freizeit und Hobby

*** AUßENBEREICH: eingefriedete Hoffläche, angelegter Vorgarten zur Straßenseite und Zier- und Nutzgartenbereich.

Die Lage:

Bessenbach ist eine lebens- und vor allem liebenswerte Gemeinde. Hohe Wohnqualität, freundliche Gastronomie sowie vielschichtiges Gewerbe, dazu ein nicht zuletzt von engagierten und sympathischen Vereinen gestaltetes sportliches und kulturelles Angebot sind Teil der Gemeinde. Trotz der Nähe zu Aschaffenburg und der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Autobahn A3 hat sich Bessenbach seinen ländlichen Charme bewahren können.

Die Aschaffener City ist - über die BAB A3 - nur ca. 14 km entfernt. Auch eine - nur 150 m entfernt gelegene Bushaltestelle - verbindet den Standort mit dem ICE Bahnhof Aschaffenburg.

Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule und alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Nähe zum Objekt. Weiterführende Schulen sind im ca. 8 km entfernten Hösbach und natürlich auch in Aschaffenburg, in großer Vielzahl, vorhanden.

Unmittelbar am herrlichen Spessart gelegen durchziehen viele markierte Wege das waldreiche



Gemeindegebiet und laden zu ausgiebigen Wanderungen ein. Besonders zu erwähnen sind mehrere Kulturrundwanderwege und die beiden als Qualitätsweg Wanderbares Deutschland ausgezeichneten Spessartwege, die durch Bessenbach führen.

Aber auch für Fahrradbegeisterte - ob sportlich mit dem Mountainbike über die Spessarthöhen oder eher geruhsam in den Talauen - ist Bessenbach ein echtes Erlebnis.

Bezug und Übergang: Das Anwesen kann zeitnah nach Ankauf geräumt übergeben werden.

Sämtliche Angaben zum Kaufobjekt basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Courtage: Die Käuferprovisionsanteil beträgt in diesem Falle 3,00 % des Kaufpreises, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	11.09.2022
Gültig bis	10.09.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1954
Primärenergieträger	Heizöl
Endenergiebedarf	348,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H





Außenansicht



Eingangsbereich



Flur



Küche



Ausschnitt Wohn/Essbereich



weitere Ansicht Wohn/Essbereich





Ausschnitt Schlafzimmer



Ausschnitt Tageslichtbad



Aufgang Dachgeschoss



Ausschnitt Kinderzimmer 1



Ausschnitt Kinderzimmer 2



Auschnitt Halle





weitere Ansicht Halle



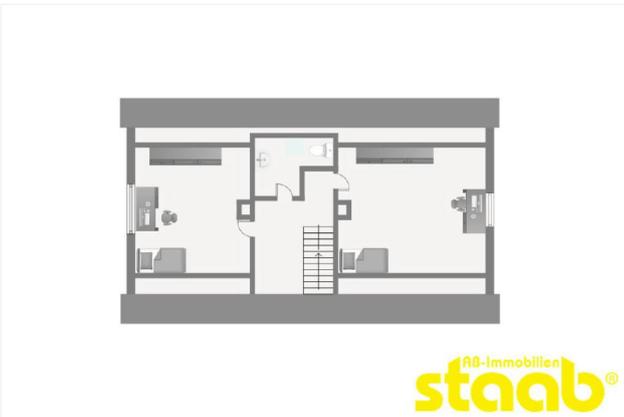
Gartenbereich



Doppelgarage



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss Keller

