

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR

Scout-ID: 153363680

Grundstücksfläche ca.: 644,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 240,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Keller: Ja  
Bauphase: Haus fertig gestellt  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Ofenheizung  
Endenergiebedarf: 274,46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H  
Baujahr laut Energieausweis: 1880  
Bezugsfrei ab: bezugsfrei  
Garage/Stellplatz: Garage



## Ihr Ansprechpartner:

Stark Immobilien  
Frau Alexandra Stark  
E-Mail: [info@starkimmo.de](mailto:info@starkimmo.de)  
Tel: +49 9366 6543  
Mobil: +49 177 2843735  
Web: <http://www.starkimmo.de>

Provision für Käufer: 1,79 % inkl. MwSt.

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine besondere Immobilie: Das Haus mit Bäckerei, Scheune und Gewölbekeller wurde vermutlich Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts erbaut, das genaue Baujahr ist nicht bekannt.

In den 1960er Jahren wurde es umgebaut und das komplette Obergeschoss aufgestockt. Gleichzeitig wurde ein Laden mit Backstube und Verkaufsraum angebaut, der heute noch vorhanden ist.

Im Zuge der Ortssanierung wurde dann in den 1980er Jahren das Haus ebenfalls renoviert, dabei wurden unter anderem neue Kunststoffenster eingebaut sowie die Fassade und das Dach der Scheune erneuert.

Das große Wohnhaus bietet heute zwei Etagen mit insgesamt etwas über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche!

Im Erdgeschoss/Hochparterre befinden sich vor allem der geräumige Wohn-Essbereich, die gemütliche Wohnküche (Einbauküche ist vorhanden) sowie diverse Wirtschaftsräume. Die Waschküche ist bereits mit Markengeräten (Waschmaschine und Trockner) ausgestattet.

Ebenfalls auf dieser Ebene ist natürlich der Durchgang zum früheren Ladengeschäft mit Backstube und einem weiteren eigenen Eingang zur Straße.

Die Heizung des Wohnhauses erfolgt momentan noch über einen Öfen mit zentraler Ölversorgung und Nachtspeicheröfen, ein zweiter Kamin ist vorhanden.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich die Schlafräume (insgesamt 5 Zimmer) sowie das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Über eine Dachterrasse gelangt man in einen weiteren Hobbyraum mit ca. 35 m<sup>2</sup>.

Direkt an das Haus angrenzend liegt die Scheune sowie die Garage: Hier gibt es nicht nur Stellplatz und Stauraum sondern auch eine Werkstatt für Handwerker und Schrauber.

Die Garage ist komfortabel mit einem elektrischen Tor ausgestattet, ein weiterer Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt finden Sie hier - zusätzlich zur geräumigen Wohnfläche - weitere Nutzflächen von gut 240 m<sup>2</sup> !

Ein hübscher kleiner Garten (der nicht viel Arbeit macht :-)), verschiedene Ebenen im Innenhof plus die Dachterrasse laden zum Draußitzen ein.

## Lage:

Das Haus liegt im gewachsenen Ortskern von Messelhausen, einem der landschaftlich am schönsten gelegenen Stadtteile von

Lauda-Königshofen im Main-Tauber-Kreis.

Lauda, Bad Mergentheim, Grünsfeld und Tauberbischofsheim befinden sich im Nahbereich des Ortes, auch Würzburg ist nur eine gute halbe Stunde entfernt.

Über zwei regelmäßig verkehrende Buslinien ist Messelhausen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

## Sonstiges:

Haben Sie ernsthaftes Interesse an dem Haus und würden es gerne einmal besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage per E-Mail mit folgenden Informationen:

•Ihre vollständige aktuelle Anschrift mit Festnetz- und Handynummer

Wenn wir diese Informationen vollständig erhalten haben können wir Ihnen das Objekt nachweisen und einen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren bzw. Ihnen die Anschrift des Hauses nennen.

Wir bitten Sie um Verständnis, falls es bei der hohen Anzahl von Anfragen momentan zu etwas längeren Wartezeiten kommen kann - wir bemühen uns, möglichst alle Anfragen zeitnah zu beantworten.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben der Auftraggebers oder eines Dritten.

Der Makler und das Maklerbüro übernehmen hierfür keine Haftung.

Nachweispflicht:

Wir bitten Sie zu beachten, dass wir aufgrund der uns vom Eigentümer auferlegten Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständig ausgefüllter Angabe der Anschrift und Rufnummer bearbeiten!

Das Geldwäschegesetz sieht vor:

Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

Dies geschieht

•durch Einsichtnahme in den Personalausweis – Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken.

•bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister. Es werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.

## Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



Scheune und Garage



Hausansicht



Hausansicht



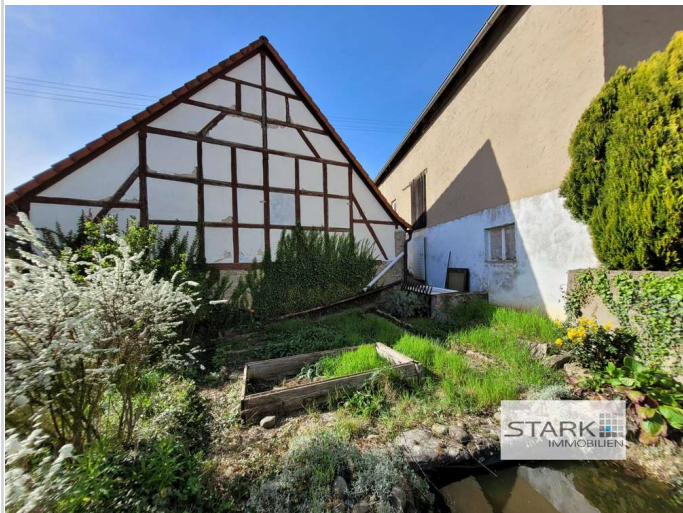
Scheune

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



Garten



EG Esszimmer



EG Esszimmer



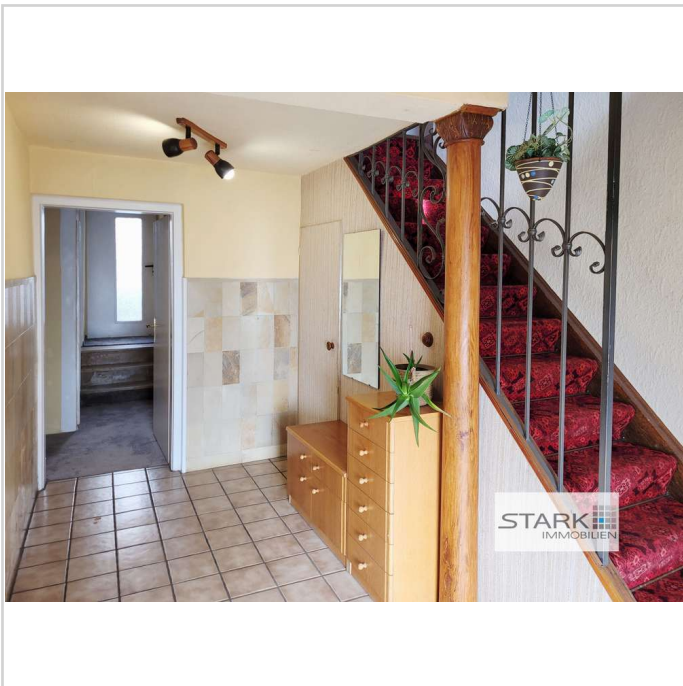
Wohnzimmer

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!

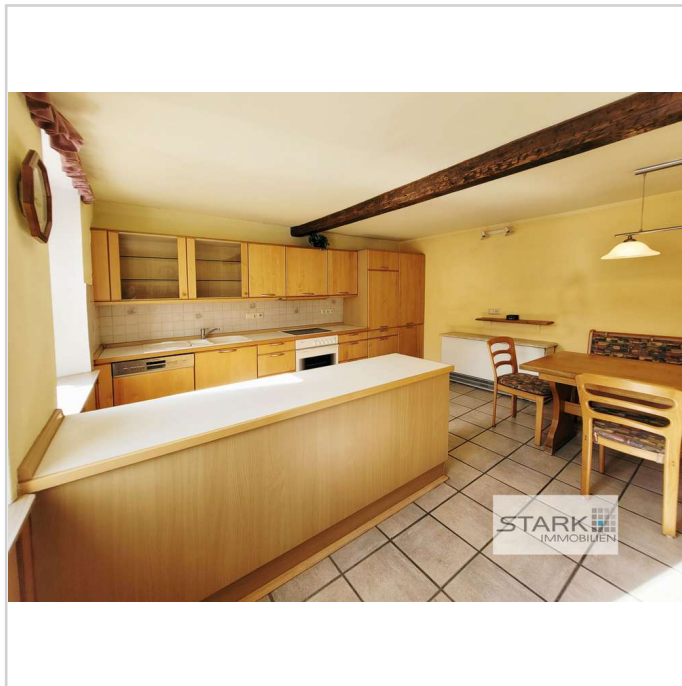


97922 Lauda

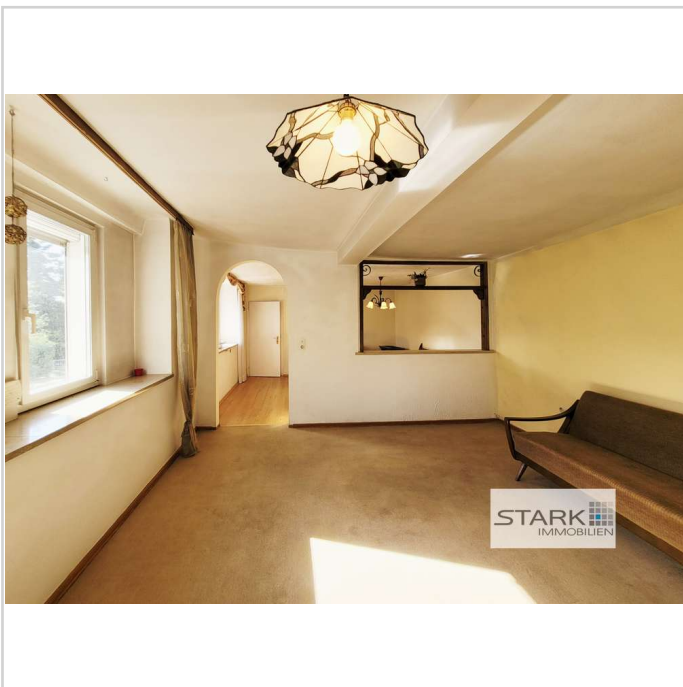
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



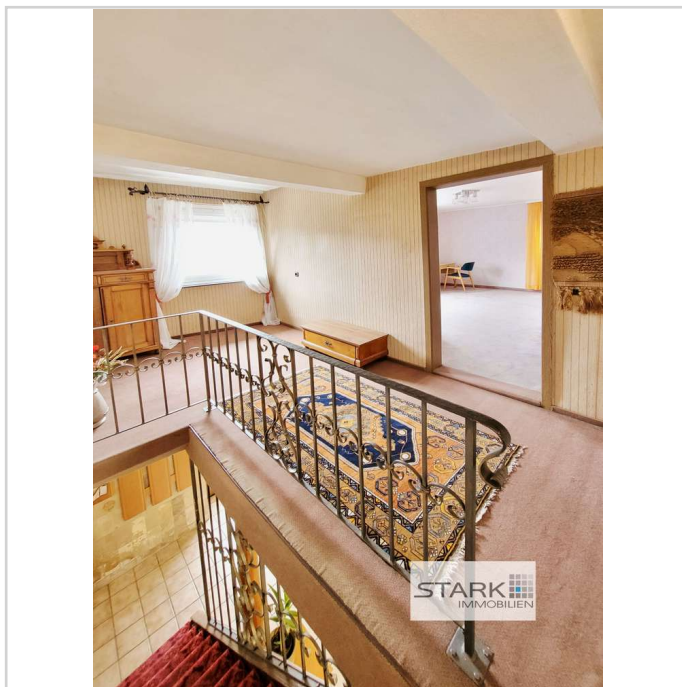
Eingang



EG Wohnküche



Wohnzimmer



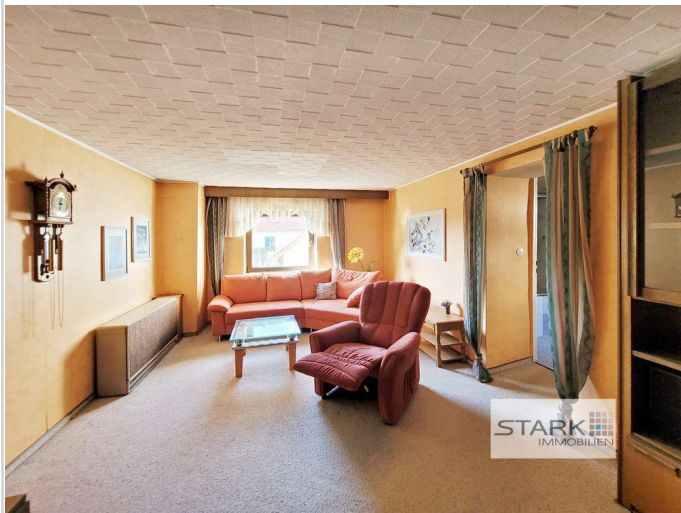
OG Treppenflur

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



Kinderzimmer



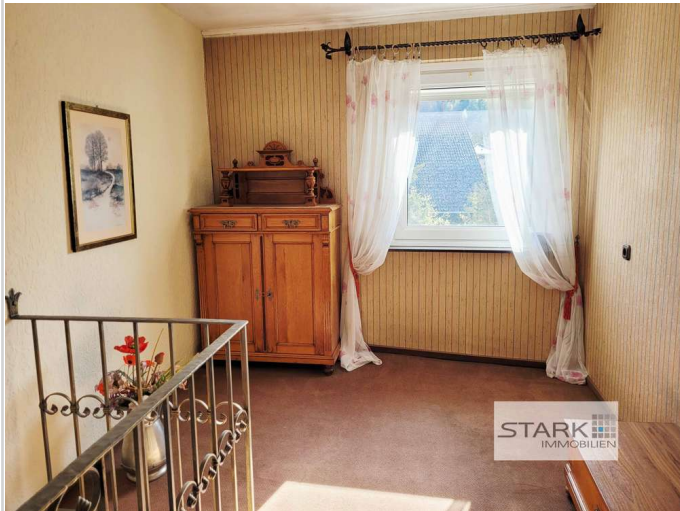
Badezimmer

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



Gang



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Innenhof zur Backstube

# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



Backstube



Backstube



Scheune



Werkstatt



# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!

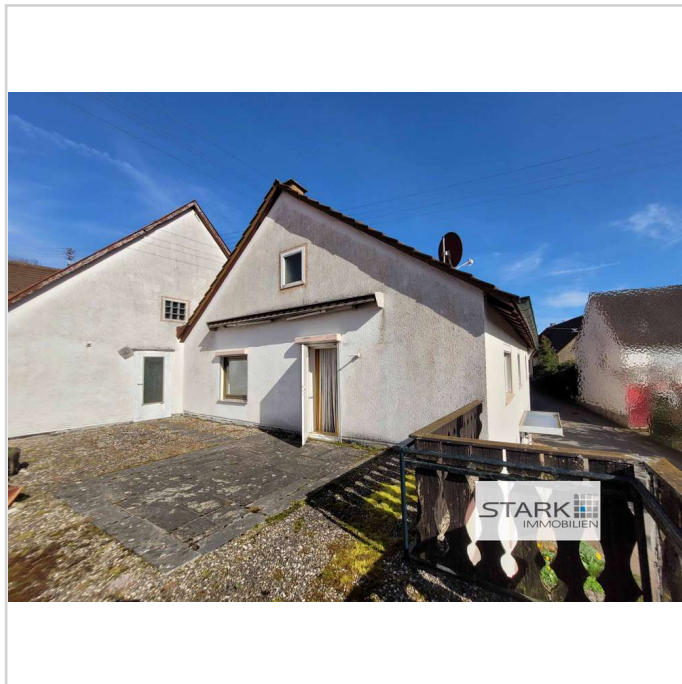


97922 Lauda

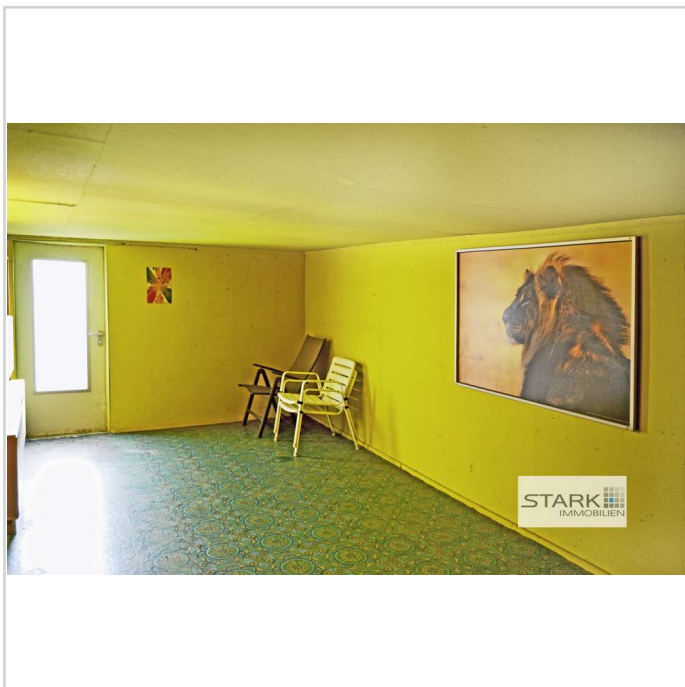
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



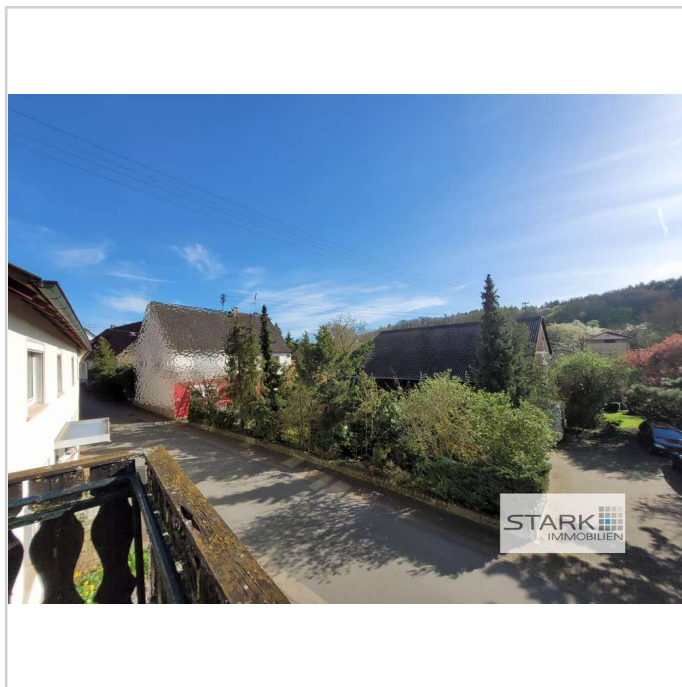
Terrasse im Innenhof



Dachterrasse, Hobbyraum



Hobby- oder Partyraum



Umgebung

## Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR



Garten



Garten

**STARK**   
IMMOBILIEN

Zu verkaufen!

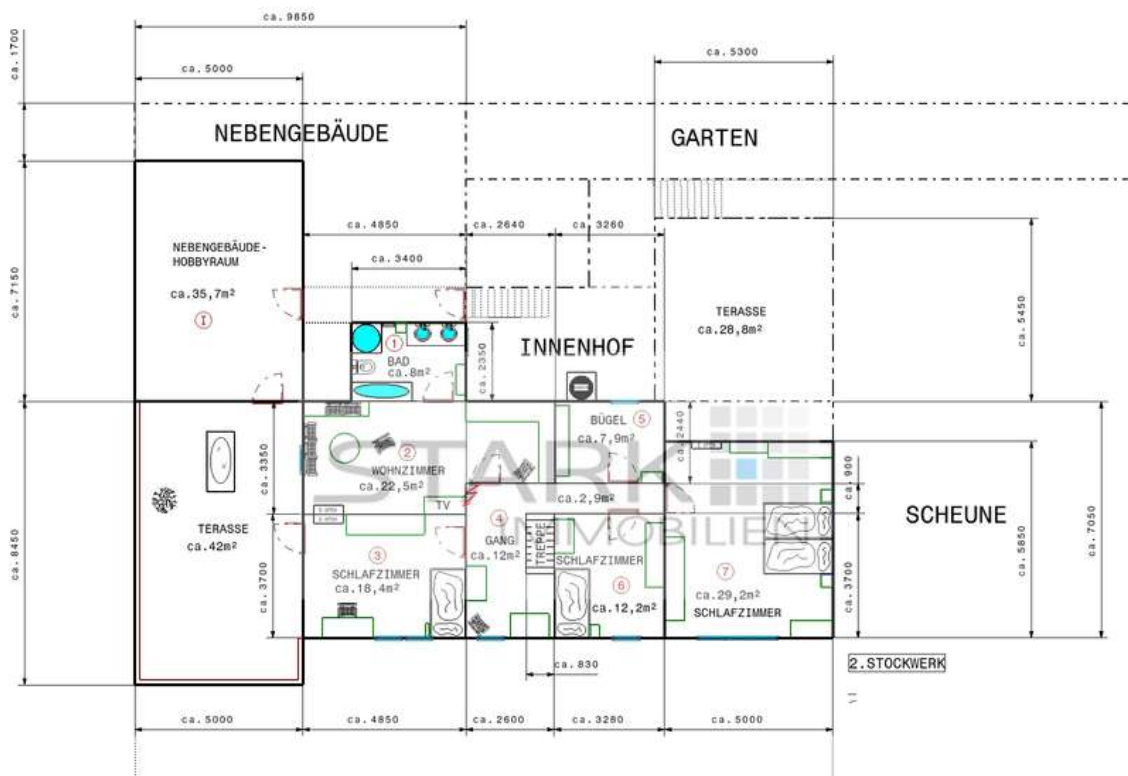


# Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
 Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 230.000,00 EUR



Grundriss Schema OG log

## Messelhausen: Großes Wohnhaus mit Laden, Scheune, Garage und Garten!



97922 Lauda

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 200,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 230.000,00 EUR

