

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR

Scout-ID: 155989516

STARK
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

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

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	879,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1964
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	222,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Bezugsfrei ab:	leerstehend
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

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

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Bei diesem Haus handelt es sich um ein typisches Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964, massiv erbaut und seit dem ersten Einzug in Familienbesitz.

Das Haus wurde durchgehend selbst genutzt und dementsprechend gut instand gehalten.

Durchgeführte Renovierungen in den vergangenen Jahren (auszugsweise):

Wasser und Abwasser mit Sanipex und PVC +
Badezimmer EG 1994
Balkon und Garagenabdeckung mit Titanzink neu 2001
Kunststoffenster 2002
Dach neu 2005
Haustür 2010
Badezimmer OG 2010
Fensterfront im Treppenhaus 2019

2024: Eine neue Viessmann-Gas-Heizung mit Vorbereitung für Wärmepumpen-Hybrid wurde erst im August 2024 eingebaut.

Hybrid bedeutet: Die Heizung kann auf Wunsch jederzeit durch eine Wärmepumpe ergänzt werden, dies ist aber nicht notwendig.

NB: Die Heizung ist durch Viessmann Vitoconnect internetfähig und kann komfortabel über die Viessmann App programmiert/gesteuert werden.

Ausstattung:

Aufteilung:

Im Erdgeschoss und Obergeschoss stehen zwei nahezu baugleiche 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 85 m² zur Verfügung: jeweils
2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad mit Fenster, Dusche und Wanne plus eine Abstellkammer.
Im Erdgeschoss gibt es eine große Terrasse mit Pergola (auf der Garage), im Obergeschoss einen Balkon.

Beide Bäder sind hell und recht zeitlos ausgestattet und gefliest, die Fußböden sind teilweise mit Teppich oder PVC belegt.

Das Haus ist voll unterkellert, so dass ausreichend Stauraum zur Verfügung steht.
Ein Raum im Keller (mit Fenster) wurde sogar als zusätzliches Zimmer genutzt, ebenso ein kleineres Zimmer im Dach.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der große Spitzboden als Speicher.

Zwei Garagen mit elektrischen Toren bieten geschützten Platz für Ihre Autos und ersparen nicht nur das Eiskratzen im Winter!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Adelsberg, einem landschaftlich sehr reizvoll gelegenen Ortsteil von Gemünden am Main, im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart.

Über die B26 ist der Ort in alle Richtungen gut angebunden. Die Nachbarorte Gemünden und Karlstadt sind in wenigen Minuten zu erreichen und bieten alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Auch mit dem Bus ist die Anbindung gut und regelmäßig, eine Bushaltestelle befindet sich nur eine Straße weiter.

Im Ort selbst gibt es eine KiTa mit Krippe, alle Schularten können im Hauptort Gemünden besucht werden.

Zahlreiche Vereine und Jugendgruppen machen die Freizeitgestaltung interessant und Adelsberg zu einem liebenswerten Ort!

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 sehr 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

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR

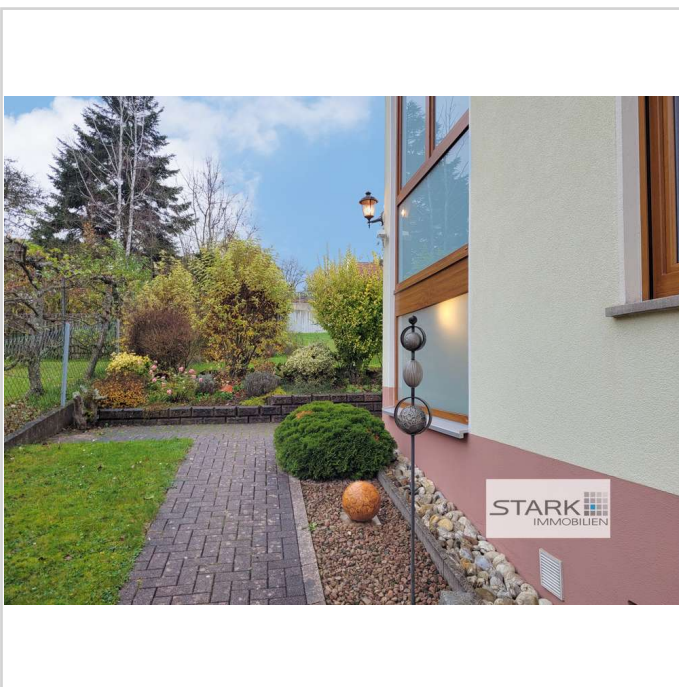
gesetzlichen Vertreters vermerkt.



Hausansicht



Garten



Gartenweg



Garten

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



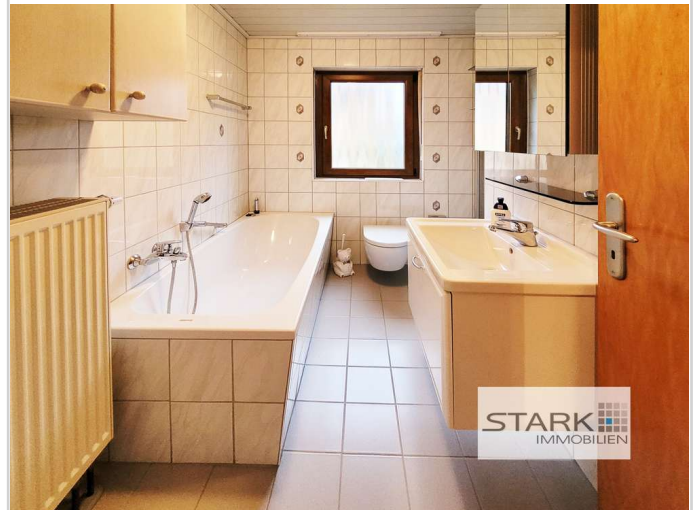
EG Flur



EG Esszimmer



EG Küche



EG Badezimmer

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main

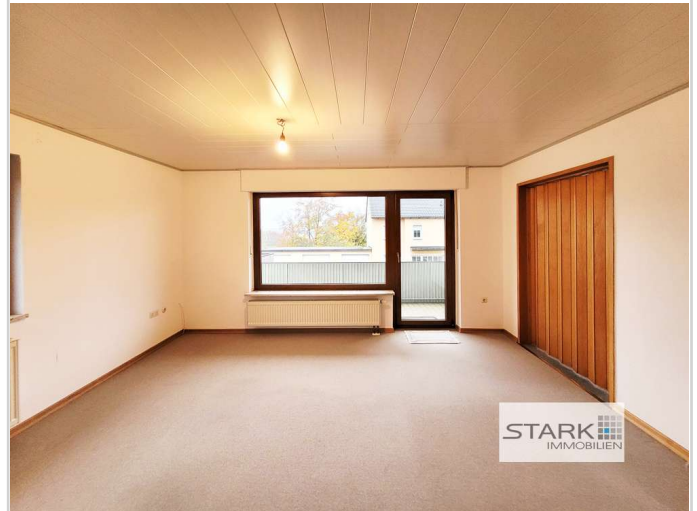


97737 Adelsberg

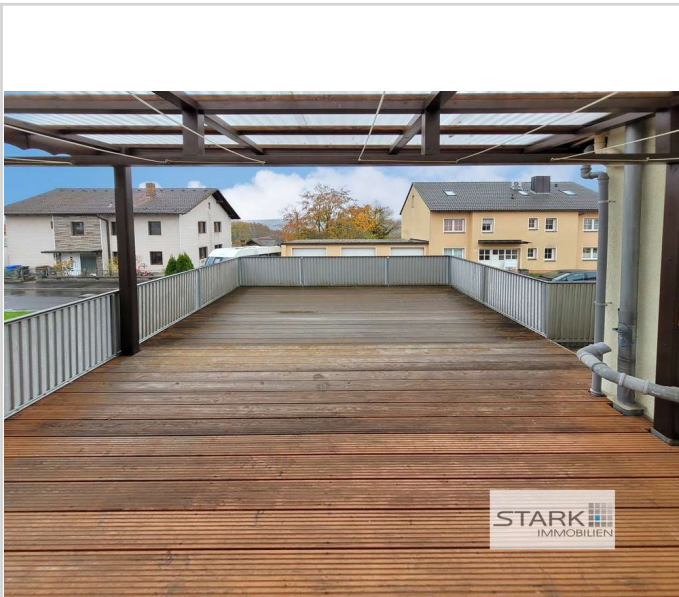
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



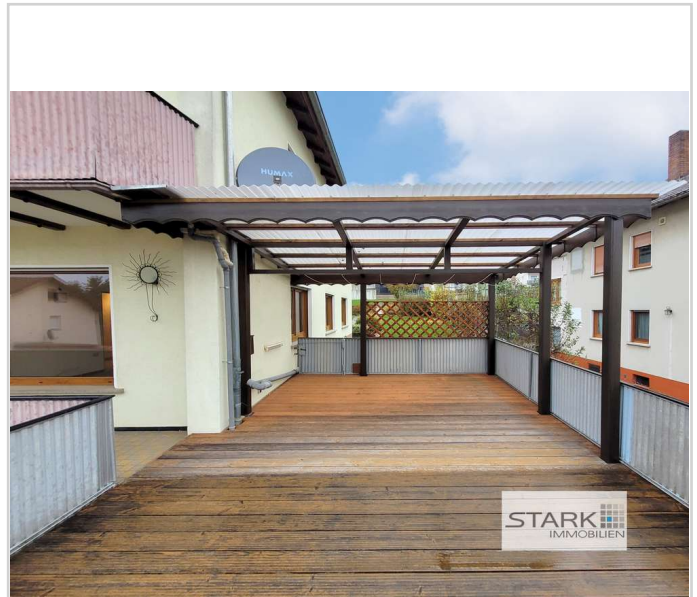
EG Bad mit Dusche



EG Wohnzimmer



EG Terrasse



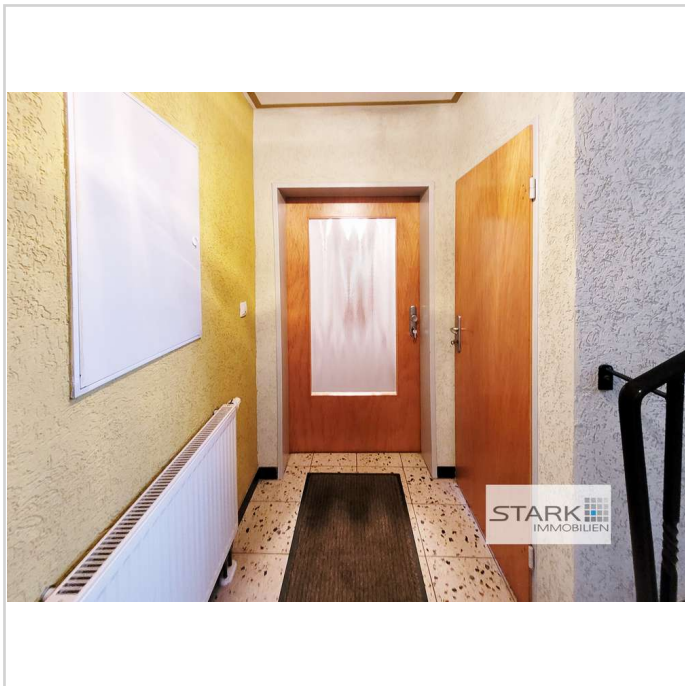
EG Terrasse

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main

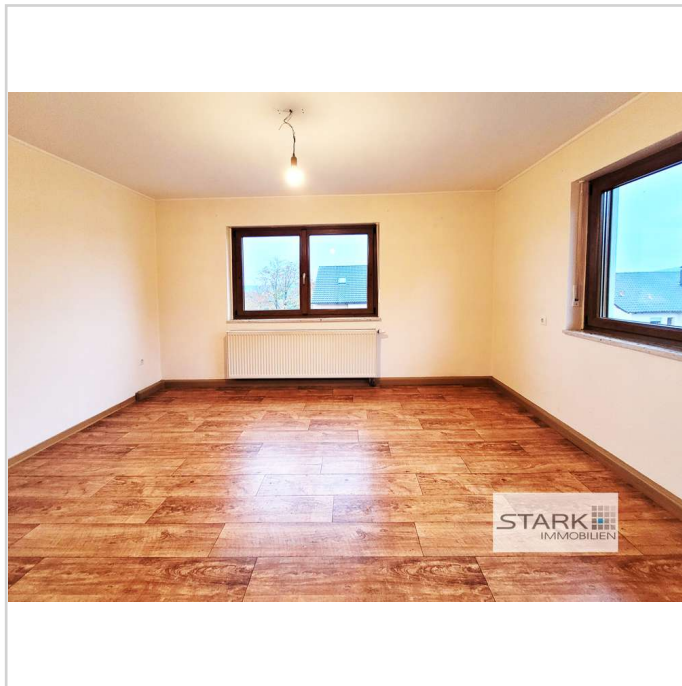


97737 Adelsberg

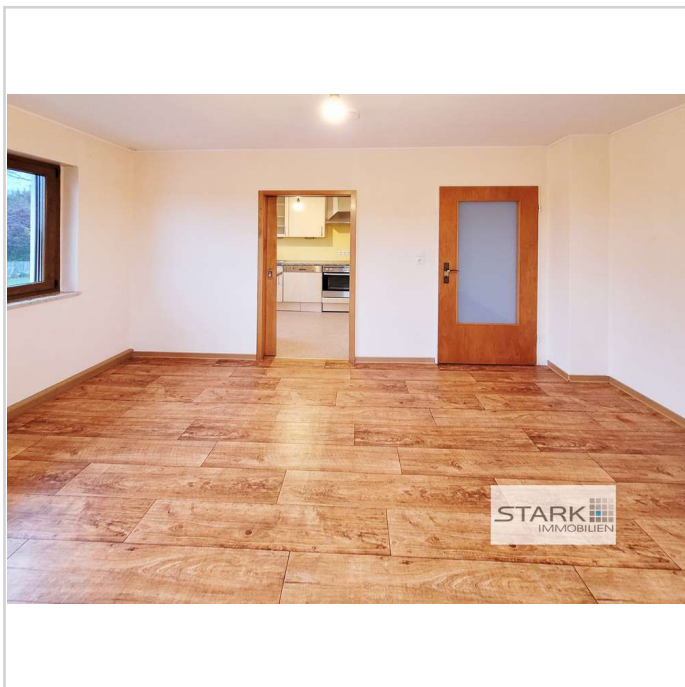
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



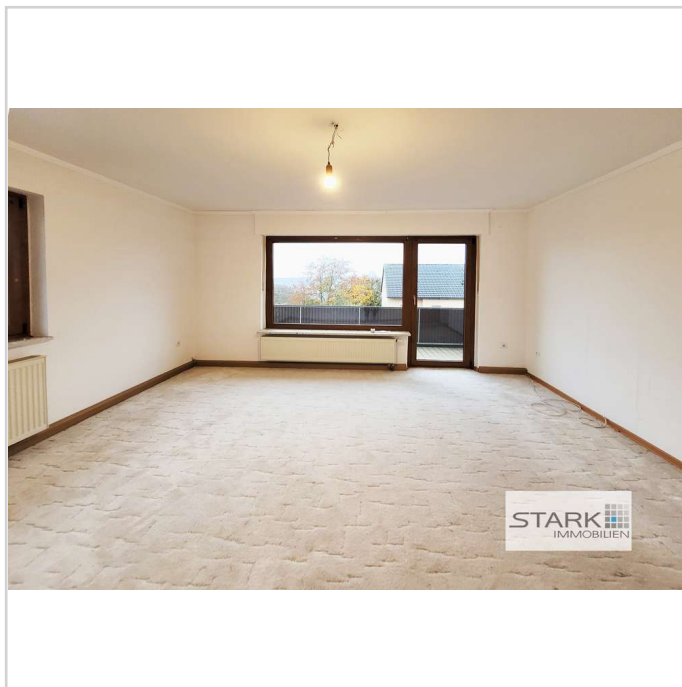
Treppenhaus



OG Esszimmer Fensterseite



OG Esszimmer



OG Wohnzimmer mit Balkon

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

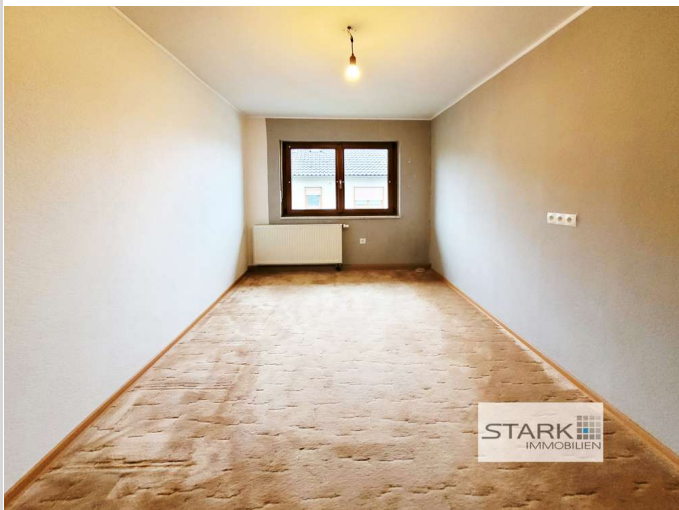
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



OG Balkon



OG Küche



OG Kinderzimmer



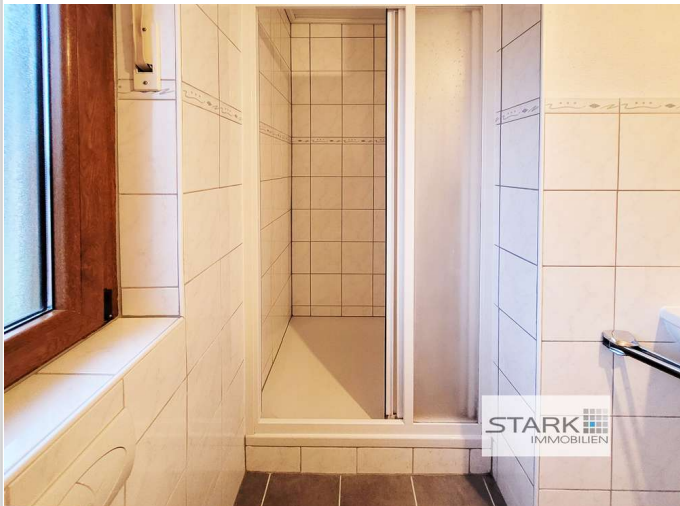
OG Bad mit Wanne

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



OG Bad Dusche



OG Schlafzimmer

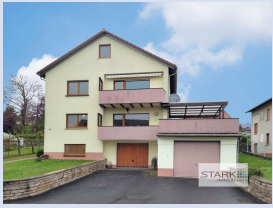


DG Zimmer



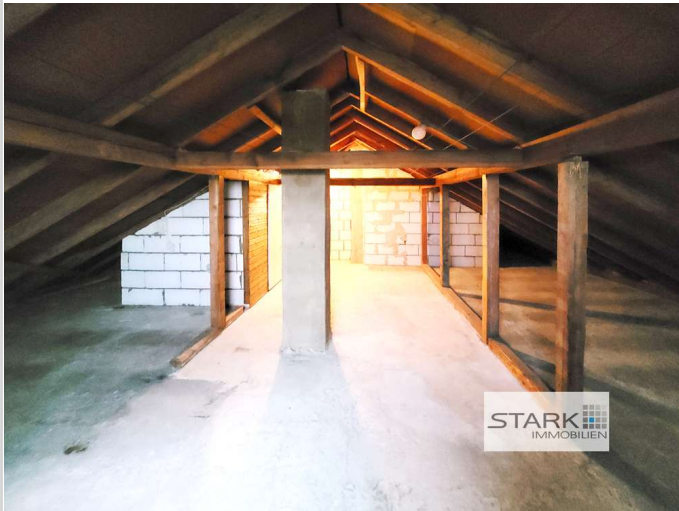
DG Dachboden

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



DG Speicher



UG Garage



UG Heizung neu



Blick zum Main im DG

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main

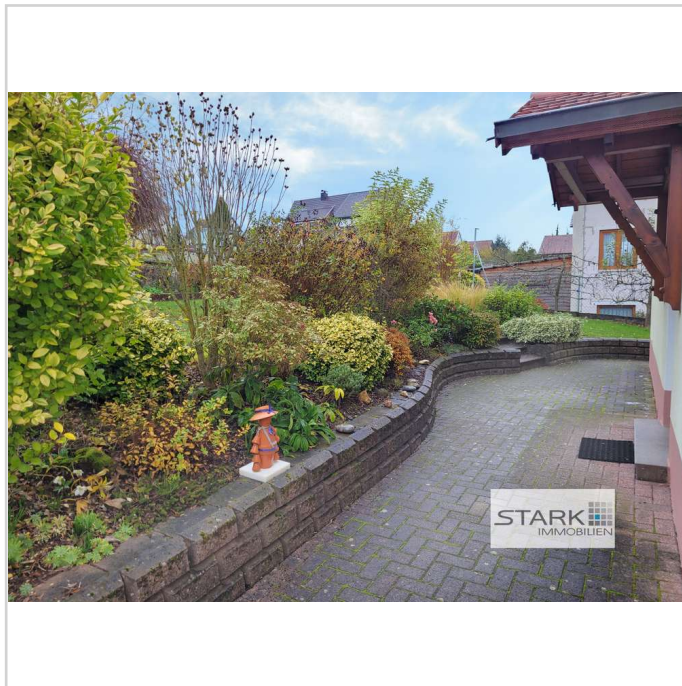


97737 Adelsberg

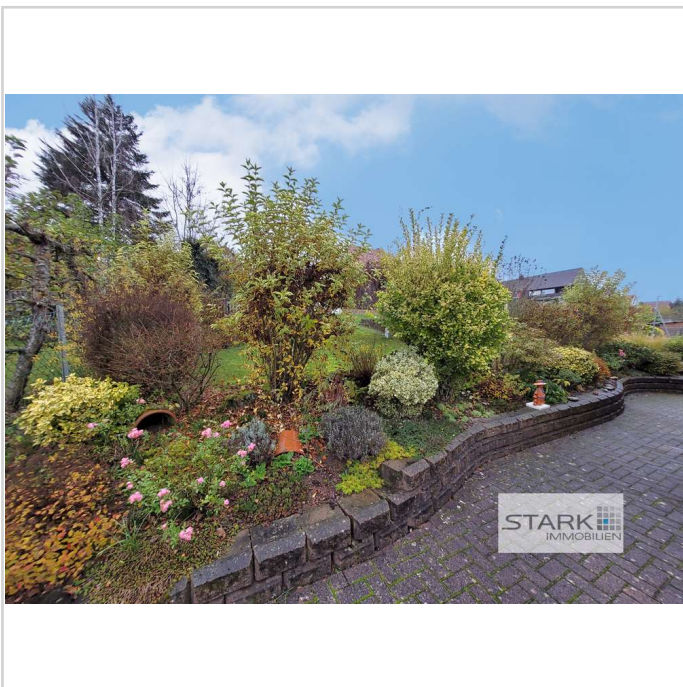
Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Außenansicht Rückseite



Hintertür



Garten



Zu verkaufen!

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Grundriss EG Einrichtungsbeisp

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Grundriss OG Einrichtungsbeisp

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Grundriss UG Einrichtungsbeisp

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Grundriss EG

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



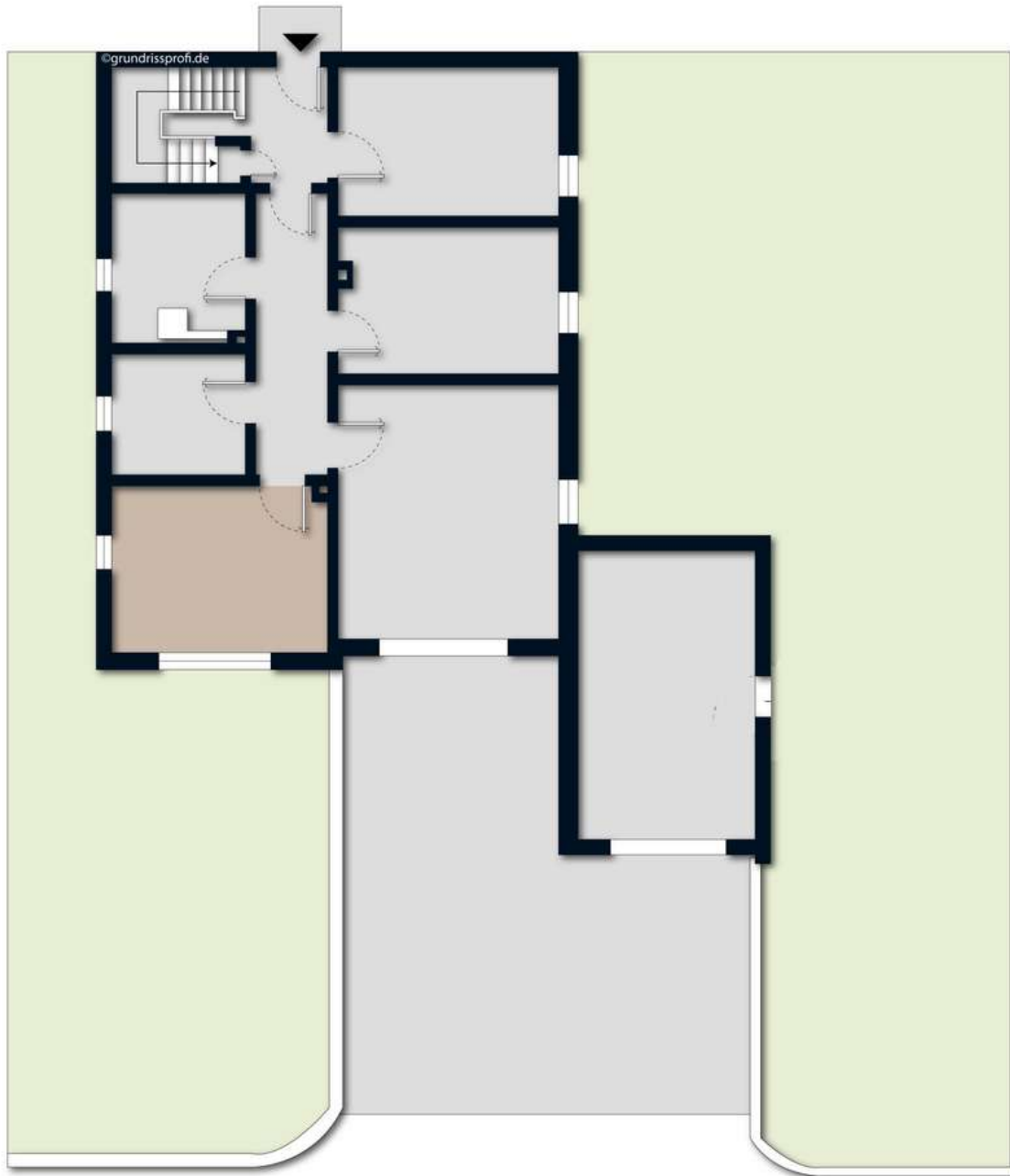
Grundriss OG

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR



Grundriss UG

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten und neuer Heizung in Adelsberg am Main



97737 Adelsberg

Zimmer: 8,00
Wohnfläche ca.: 168,00 m²
Kaufpreis: 375.000,00 EUR

