



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Komfortables Wohnen auf einer Ebene – Bungalow mit Fußbodenheizung in Schmachtenberg



Objekt: 199-AW | 63933 Mönchberg

ImmoNr	199-AW	Kaufpreis	399.000,00 €
PLZ	63933	Außen-Provision	zuzüglich 3,57%
Ort	Mönchberg		Käuferprovision inkl.
Regionaler Zusatz	Schmachtenberg		MwSt.

Ihre Ansprechpartnerin

Alin Wulf | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach
T 0155 60342925 | M 0155 60342925
wulf@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



Daten

Preise

Kaufpreis

399.000,00 €

Außen-Provision

zuzüglich 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche

ca. 117 m²

Nutzfläche

ca. 60 m²

Anzahl Zimmer

4

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Grundstücksgröße

ca. 516 m²

Anzahl sep. WC

1

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 23 m²

Verwaltung

Verfügbar ab

sofort

Ausstattung

Befuerung

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Etagenzahl

2

Stellplätze

3 Freiplätze

1 Garage

Terrasse

Ja

Boden

Fliesen

Küche

Einbauküche

Zustand

Baujahr

2007

Zustand

Gepflegt



Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,44 km
Dist. Grundschule (km)	3 km
Dist. Realschule (km)	12 km
Dist. Gymnasium (km)	7,8 km
Dist. Autobahn (km)	24 km
Dist. Zentrum (km)	2,8 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	3,61 km
Dist. Flughafen (km)	72 km
Dist. Fernbahnhof (km)	4,74 km
Dist. Bus(km)	0,07 km
Dist. Hauptschule (km)	3 km
Dist. Gaststätten (km)	0,45 km



Beschreibung

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Baujahr 2007 befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Mönchberg-Schmachtenberg und überzeugt durch komfortables Wohnen auf einer Ebene, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen schönen Blick auf die angrenzende Pferdekoppel.

Die Wohnfläche von ca. 117 m² verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich, einer Einbauküche, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer (ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro), ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die durchgehend verlegte Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, die zusammen mit dem einheitlichen Fliesenboden für hohen Wohnkomfort sorgt.

Über eine Raumpartreppe ist der begehbare, noch nicht ausgebaute Spitzboden erreichbar. Dieser dient aktuell als Stauraum, bietet jedoch zusätzliches Ausbaupotenzial für weiteren Wohn- oder Hobbyraum.

Der Außenbereich ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz zur Entspannung. Die Südwest-Terrasse ist bereits mit Schotter vorbereitet – der Belag (z. B. Terrassenplatten) kann individuell gestaltet werden. Eine Pergola sowie der Gartenbereich runden das stimmige Gesamtbild ab.

Ausstattung

Baujahr 2007

Bungalow mit Walmdach

Wohnfläche ca. 117 m²

Grundstück ca. 516 m²

Gas-Zentralheizung

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen



Doppelverglaste Kunststofffenster

Einheitlicher Fliesenboden im gesamten Haus

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Einbauküche

Schlafzimmer + 2 weitere Zimmer (Kinderzimmer / Büro)

Badezimmer

Separates Gäste-WC

Begehbbarer Spitzboden (unausgebaut) mit Ausbaupotenzial

Zugang über Raumspartreppe

Südwest-Terrasse (Schotter vorbereitet, Belag fehlt)

Pergola

Garten mit Blick auf Pferdekoppel

Garage (1 Stellplatz)

3 gepflasterte Außenstellplätze

Lage

Das Haus befindet sich in Schmachtenberg, einem idyllischen Ortsteil der Marktgemeinde Mönchberg, mitten im Naturpark Spessart. Die Lage zeichnet sich durch Ruhe, Naturverbundenheit und eine hohe Lebensqualität aus. Der freie Blick auf Wiesen und eine Pferdekoppel verleiht dem Anwesen einen besonders ländlichen und entspannten Charakter.

Mönchberg bietet eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzten und Gastronomie. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Die Anbindung in Richtung Miltenberg, Aschaffenburg und das Rhein-Main-Gebiet ist gut, sodass sich die Lage auch für Pendler eignet. Hier wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch gut erreichbar.

Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter www.faustundkraus.de.

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Impressionen



Außenansicht



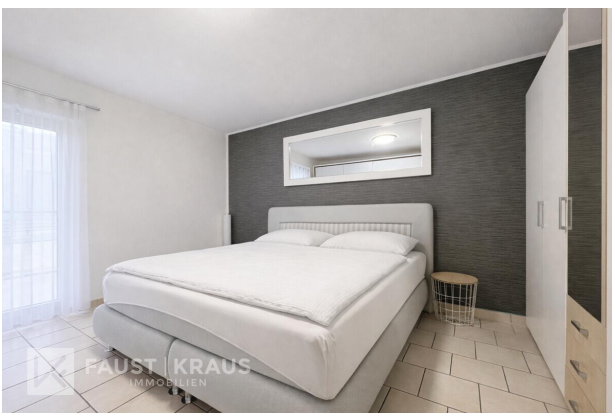
Küche



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN



WC



Büro/ Kinderzimmer



Büro/ Kinderzimmer



Garderobe



Hauswirtschaftsraum



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alin Wulf
Faust und Kraus Immobilien GmbH & Co KG
Brühlweg 5
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0155 60342925

wulf@faustundkraus.de
www.faustundkraus.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.