



Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, extra Garage, PV-Anlage und viel Nutzfläche!

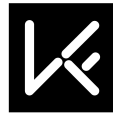


Objekt: 203-PK | Dompfaffenweg 1 | 63814 Mainaschaff

ImmoNr	203-PK	Regionaler Zusatz	Mainaschaff (Gemeinde)
Straße	Dompfaffenweg	Kaufpreis	599.000,00 €
Hausnummer	1	Außen-Provision	zuzüglich 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.
PLZ	63814		
Ort	Mainaschaff		

Ihr Ansprechpartner

Philipp Kraus | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach
T 0172 8548620 | M 0172 8548620
kraus@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



Daten

Preise

Kaufpreis

599.000,00 €

Außen-Provision

zuzüglich 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche

ca. 144 m²

Nutzfläche

ca. 160 m²

Anzahl Zimmer

5

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

1

Grundstücksgröße

ca. 403 m²

Anzahl sep. WC

1

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 8 m²

Verwaltung

Verfügbar ab

sofort

Ausstattung

Befuerung

Gas

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung

Stellplätze

1 Carport

1 Garage

Terrasse

Ja

Balkon

Ja

Boden

Laminat, Fliesen, Parkett

Küche

Einbauküche

Kabel Sat TV

Ja

Zustand

Baujahr

1988



Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	196,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1988
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,8 km
Dist. Grundschule (km)	1,41 km
Dist. Realschule (km)	3,53 km
Dist. Gymnasium (km)	3,53 km
Dist. Autobahn (km)	1,29 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,29 km
Dist. Flughafen (km)	42,2 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,32 km
Dist. Bus(km)	0,2 km
Dist. Hauptschule (km)	1,41 km
Dist. Gaststätten (km)	0,25 km



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mainaschaff! Dieses bezaubernde Reiheneckhaus, erbaut im Jahr 1988, steht ab sofort zum Kauf bereit und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Wohnambiente. Gelegen in der charmanten Gemeinde Mainaschaff, besticht das Haus durch seine gepflegte Erscheinung, den durchdachten Grundriss und die großzügigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt überzeugt das Haus durch den gemütlichen Charakter.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Wohnbereich. Das Erdgeschoss ist mit Echtholzparkett- und Fliesenböden versehen wodurch eine sowohl moderne als auch pflegeleichte Wohnatmosphäre geschaffen wird. Die vorhandene Einbauküche bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt und ist perfekt für kulinarische Erlebnisse mit der Familie ausgestattet.

Highlight des Wohnbereichs ist der Kachelofen, der besonders an kühleren Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der Balkon versprechen sonnige Stunden im Freien und sind der ideale Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein weiterer Pluspunkt: Das Haus verfügt über einen pflegeleicht angelegten Garten für Ihre Naherholung.

Ein weiteres Highlight ist der unmittelbare Zugang von dem Carport zur Küche. So können Sie praktisch Ihre Einkäufe direkt dahin bringen wo sie hingehören ohne sie durch das komplette Haus tragen zu müssen. Außerdem verfügt das Haus über eine separate Garage, die etwa 50m von dem Haus entfernt ist. Für Ihre Gartengeräte finden Sie Stauraum in dem Gartenschuppen.

Ein besonderes Merkmal dieses Hauses ist das großzügige Dachgeschoss, das Ihnen die Möglichkeit bietet, zusätzliche Nutzfläche nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Dies eröffnet ein enormes Potenzial, um den Wohnraum den individuellen Bedürfnissen Ihrer Familie anzupassen. Aktuell ist das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut worden.

Des Weiteren ist das Haus unterkellert, was Ihnen wertvollen Stau- und Nutzraum bietet. Diese Eigenschaft ist besonders praktisch für Familien, die zusätzlichen Platz zum Lagern oder für Hobbies benötigen.

Im Jahr 2022 wurde das Dach mit einer PV-Anlage versehen, die zum Eigenstromverbrauch genutzt wird und der überschüssige Strom eingespeist wird.

2024 wurde die Warmwasseraufbereitung erneuert.



Zögern Sie nicht und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in Mainaschaff – einer Gemeinde, die durch ihre ideale Lage und Infrastruktur überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause, das ab sofort verfügbar ist!

Ausstattung

- Einbauküche
- Abstellraum
- Echtholzparkettboden im Wohn-und Essbereich
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Unterkellert
- Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gasheizung
- Solaranlage von 2022
- Warmwasseraufbereitung neu 2024

Lage

Diese charmante Reiheneckhaus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend von Mainaschaff, einer lebendigen Gemeinde im Herzen von Unterfranken. Die Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und Annehmlichkeiten, ideal für Familien und Pendler gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Autobahnauffahrt ist nur etwa 1,3 Kilometer entfernt, wodurch sichergestellt ist, dass sowohl die Stadtzentren als auch umliegende Regionen bequem erreichbar sind. Für den täglichen Nahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle in nur 90 Metern Entfernung, was den Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln besonders komfortabel macht.

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in der Nähe zahlreich vertreten. Ein Kindergarten ist in weniger als einem Kilometer zu erreichen, und eine Grundschule ist ebenfalls nur knapp



1,4 Kilometer entfernt. Für ältere Schulkinder steht eine Realschule in etwa 720 Metern Entfernung zur Verfügung, während ein Gymnasium rund 3,5 Kilometer weit liegt.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten in einer Entfernung von circa 4,5 Kilometern, die eine unkomplizierte Versorgung sicherstellen. Mainaschaff bietet seinen Bewohnern eine harmonische Balance aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung, wodurch dieser Standort besonders attraktiv für all jene wird, die auf der Suche nach Lebensqualität und Wohlbefinden sind.

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



Straßenansicht



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN



Schlafzimmer



Kinder- Arbeitszimmer



Gäste WC



Terrasse



Carport



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



Herr Philipp Kraus
Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG
Brühlweg 5
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0172 8548620

kraus@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.