Bester Preis: Neubau (2023) Zweifamilienhaus, teilweise vermietet, Erstbezug der Maisonettewohnung



63868 Großwallstadt

Details

Status	Aktiv
externe Objnr	IF4421
Betreuer	Bernd Spachmann
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	597.000 €
Stellplatzanzahl	4
Provision	3,57 % inkl.19% MwSt. Käuferprovision
Wohnfläche	216 m²

Anzahl Zimmer	9,5
Grundstücksgröße	542 m²
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Balkon/Terrasse Fläche	30 m²
Baujahr	2023
Zustand	Neuwertig
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Elektro

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de

Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
		Etagenzahl	3
Heizungsart	Fußbodenheizung	Balkon/Terrasse	Ja

Beschreibung

Zwischen 2021 und Anfang 2023 entstand dieser zum Verkauf stehende Neubau eines Zweifamilienhauses. Modernes Wohnen, großzügige Flächen und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung: Dieses Zweifamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus bereits hochwertig ausgebautem Wohnraum und dem Freiraum, die Außenbereiche ganz nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Die Immobilie ist teilweise mit einem Gewölbe unterkellert.

Ob großzügiger Garten, Garage oder Carport – hier können die künftigen Eigentümer noch selbst gestalten und dem Anwesen ihre persönliche Note verleihen. Aufgrund der Grundstücksgröße eröffnet sich darüber hinaus eine besonders interessante Perspektive: Nach Auskunft des Eigentümers bietet das Grundstück grundsätzlich Platz für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses. Eine mögliche zusätzliche Bebauung wurde von uns nicht baurechtlich geprüft und ist vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Die Erdgeschosswohnung wurde nach Fertigstellung 2023 vermietet. Der Ausbau der großzügigen Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss dauerte noch bis Anfang 2026. Diese Wohnung ist nicht vermietet und eröffnet dem Käufer damit flexible Möglichkeiten: Sie kann selbst bezogen oder als zusätzliche Wohneinheit vermietet werden.

Die Außenanlagen, Stellplätze und die Einfriedung wurden noch nicht angelegt. Damit entscheiden die neuen Eigentümer selbst, wie das Grundstück künftig aussehen soll – vom pflegeleichten Außenbereich über großzügige Terrassen- und Gartenflächen bis hin zu Garage oder Carport.

Eine interessante Immobilie für Käufer, die modernen Wohnraum mit Flexibilität verbinden möchten: Zwei großzügige Wohneinheiten, zeitgemäße Haustechnik (BOSCH Wärmepumpe), eine bereits vermietete Erdgeschosswohnung und eine noch frei verfügbare Maisonettewohnung treffen hier auf ein Grundstück, das viel Raum für die Verwirklichung eigener Ideen bietet.

Einbauküche in der Wohnung oben (Erstbezug), Gartenhaus und Gartengeräte können übernommen werden!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Großwallstadt, in einer ruhigen Seitenstraße.

Großwallstadt ist eine attraktive Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Miltenberg und liegt in der beliebten Region Bayerischer Untermain direkt am Main. Die reizvolle Lage zwischen Spessart und Odenwald verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Über die Bundesstraße B469 besteht eine hervorragende Anbindung an die Städte Aschaffenburg, Miltenberg sowie an das Rhein-Main-Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie ein vielfältiges gastronomisches und sportliches Angebot befinden sich direkt im Ort oder in der unmittelbaren Umgebung.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Weinbergen, Mainufer sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Als traditionsreicher Weinbauort überzeugt Großwallstadt zudem mit einem lebendigen Vereinsleben und einer hohen Wohnqualität. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht die Gemeinde zu einem gefragten Wohnstandort im Bayerischen Untermain.

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschosswohnung – ca. 84 m^2
Die vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem offenen, großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch vier Fenster und eine Terrassentür angenehm hell ist. Von hier gelangen Sie in die halboffene Küche sowie auf die Terrasse. Die aktuelle Terrasse könnte lt. genehmigtem Bauplan noch einiges größer gebaut werden.

Das großzügige Tageslichtbad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein weiterer Raum zwischen Wohnbereich und Schlafzimmer lässt sich flexibel als Ankleide, Büro oder Abstellbereich nutzen.

Aufgrund ihrer Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für ein bis zwei Personen – beispielsweise auch für Eltern oder Angehörige im Rahmen eines Mehrgenerationen-Konzeptes. Die Wohnung ist seit 2023 vermietet. Wohnfläche ohne anrechenbare anteilige Terrasse ca. 84 m^2.

Maisonettewohnung – ca. 133 m^2 (zzgl. anteilige Dachterrasse)
Die bislang nicht vermietete 6,5-Zimmer-Maisonette erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss und bietet viel Platz für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Der großzügige Wohnbereich im Obergeschoss wird durch fünf Fenster belichtet. Zur Ausstattung gehören zwei Tageslichtbäder – eines mit Dusche, das zweite mit Badewanne – sowie eine moderne Einbauküche mit Kochinsel (nicht im Kaufpreis enthalten).

Eine Treppe führt vom Wohnbereich in das Dachgeschoss mit offener Galerie, die sich als Arbeits- oder Leseplatz anbietet. Hier befinden sich außerdem drei Schlafzimmer sowie die ca. 20 m^2 große Dachterrasse mit sonnigem Ausblick.

Weitere Ausstattung
Beide Wohnungen verfügen über hochwertigen Vinylboden, in den Bädern wurden Fliesen verlegt. Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen ausgeschäumten Aluminium-Rollläden sowie Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Dachflächenfenster sind doppelt verglast und teilweise mit Rollläden bzw. Außenmarkisen ausgestattet. In allen Zimmer liegt ein LAN Anschluss usw.

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Bosch-Wärmepumpe. Platz für eine Photovoltaik-Anlage findet sich auf dem Dach und könnte zur Selbstversorgung beitragen.

Sonstige Angaben

Potenziellen Käufern sind wir gern bei der Finanzierung behilflich und stellen alle zum Kauf relevanten Unterlagen (soweit vorliegend) zur Verfügung und können Ihnen auch einen Profi für Ihre Finanzierung empfehlen.

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe, E-Mail und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins und der Beantwortung Ihrer Fragen in Verbindung setzen. Bitte geben Sie daher in der Kontaktaufnahme ihre E-Mail und Tel.-Nr. an, unter der wir Sie persönlich sicher erreichen können.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher:
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (PSM Real Estate, Unter dem Pfarracker 2, 63743 Aschaffenburg Obernau, Tel: 0172 8260229, immofk@psm-immoservice.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

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 zuführen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

E-Mail: immofk@psm-immoservice.de