






## Leben und Wohlfühlen Eltmann am Main

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> 148174005#PSAcTk  
Objektnummer

 1966  
Baujahr

 159 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 1.010 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

 5  
Zimmer

## Die Immobilie

Das freistehende und voll unterkellerte Anwesen (Baujahr 1966) mit großzügigem Garten und 2 Garagen inkl. zusätzlichen Keller präsentiert sich als Einfamilienhaus und bietet auch einer großen Familie oder 2 Generationen Platz.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss verfügt über 3,5 Zimmer. Aufgeteilt ist es in Küche, kleinem Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste-WC, Wohnzimmer und dem Esszimmer. Dazu kommen noch die Süd-Terrasse und der großzügige Balkon, wobei diese Flächen nicht in die Wohnfläche mit einbezogen wurden.

### 1.Ebene:

Im 1. Geschoss sind der Wasch-, Heizungsraum, und der Öltank im hinteren Bereich. In der Mitte befindet sich ein 2. Bad, sowie ein Abstellraum. Neben dem eleganten Hauseingang, der Diele, dem hellen Treppenaufgang gibt es noch 2 weitere großzügige Zimmer.

### Spitzboden:

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe begehbar und kann bei Bedarf als Stauraum genutzt werden. Der Dachboden ist vollständig gedämmt und mit Estrich belegt.

Der Großteil der Fenster und die Außentüren des Hauses wurden zwischen 2000 und 2005 erneuert. Die

Direkt an der Grundstücksgrenze befinden sich die beiden Garagen mit einem zusätzlichen Kellerraum. Von der Gartentür geht es dann hoch zum überdachten Hauseingang. Vom fast umlaufenden Balkon hat man einen traumhaften Ausblick über Eltmann.

Der gepflegte, großzügige Garten bietet Ihnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

## Flächen

Wohnfläche	<b>159 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.010 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1966</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2005</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
zurzeit vermietet	<b>nein</b>

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in bester Lage von Eltmann in der Wallburgstraße.

Weitere Informationen zu Lage, Freizeit, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Verkehrsverbindungen finden Sie unter:

<https://eltmann.de/stadt-verwaltung/stadt>

Lage/Gebiet	<b>Wohngebiet</b>
-------------	-------------------

## Preise

Kaufpreis	<b>395.000 €</b>
Verkäuferprovision	<b>3,57%</b>
Käuferprovision	<b>3,57%</b>
Hinweis zur Courtage	<b>3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.09.2033</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Endenergiebedarf	<b>251,30 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1966</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>25.09.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>



## Impressionen

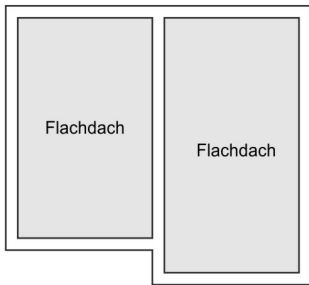






## Grundrisse





## Kontakt

Marco Fraunholz



Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **office@immobilien24plus.de** Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**  
Mobil **+49 173 9163372**  
Sonstige Telefonnummer **+49 911 47751033**