



## 97711 Maßbach

# Attraktives Familienhaus mit v i e l Platz in Maßbach



**319.000 €**

Kaufpreis

**184 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1297 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	184 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.297 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	222.50
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

1992 Renovierung sowie An- bzw. Umbau:

- Ausbau vom DG, zwei zusätzliche Zimmer und ein Bad
- Einbau des Partykellers sowie einer Sauna und Bad im Keller
- Umbau der Doppelgarage mit Dachboden über der Garage (Zugang vom Garten)
- Modernisierung vom Bad im OG
- teilweise Austausch der Fenster

1989 neue Ölheizung

2005 Anbau des Wintergartens (mit Beschattung)

- Kaminofen
- weitere Staufläche über der Doppelgarage
- teilweise Fliegengitter an den Fenstern



## Beschreibung

Attraktives Familienhaus mit viel Platz und einigen Extras in Maßbach. Dieses großzügige Einfamilienhaus im Herzen von Maßbach bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie. Auf ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus dem ausgebauten Dachgeschoss erwarten Sie helle, großzügig geschnittene Zimmer sowie ein idyllischer Garten, der zum Entspannen einlädt.

### AUFTEILUNG

#### Erdgeschoss:

- Diele mit Zugang zum Gäste-WC
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse/Garten
- voll eingerichtete Küche

#### Obergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Balkon
- Gast/Kind/Büro mit Zugang zum Balkon
- Schlafen mit Zugang zum Balkon
- Gast/Kind/Büro
- Masterbad mit Wanne/Dusche/WC und Bidet

#### Dachgeschoss:

- zwei großzügige Mansardenzimmer
- Bad mit Wanne/Dusche und WC

#### Keller:

- Vorratskeller
- Öllager und Heizungskeller
- Partyraum mit Zugang zur Garage
- Sauna und Dusche/WC

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage und wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

## Lage

Maßbach ist ein idyllischer Markt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen und befindet sich etwa 20 km südwestlich von Bad Kissingen und rund 40 km nördlich von Schweinfurt. Durch die Nähe zur Bundesstraße 287, die von Bad Kissingen bis nach Schweinfurt führt, ist Maßbach gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. In etwa 10 km Entfernung liegt zudem die A71 (Anschlussstelle Maßbach-Poppenlauer), die eine schnelle Verbindung in Richtung Schweinfurt und Erfurt bietet. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Form von Busverbindungen vorhanden, die regelmäßige Verbindungen in umliegende Orte und die nächstgelegenen Bahnhöfe in Münnernstadt und Schweinfurt bieten.

In Maßbach gibt es eine Grundschule, die Schüler aus den Ortsteilen und umliegenden Dörfern aufnimmt. Weiterführende Schulen, wie Realschulen und Gymnasien, befinden sich in den nahegelegenen Städten Bad Kissingen und Schweinfurt. Auch einige Kindergärten sind vorhanden und decken die Betreuung der jüngeren Kinder ab.

Im Zentrum von Maßbach finden sich Supermärkte, Metzgereien und Bäckereien, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem sind in Maßbach verschiedene Dienstleister wie Apotheken, Friseure und Banken vorhanden. Maßbach ist für seine kulturellen Angebote bekannt, insbesondere das „Fränkische Theater Schloss Maßbach“, das in einem historischen Schlossgebäude untergebracht ist und regionale sowie überregionale Theateraufführungen anbietet. Die ländliche Umgebung lädt



zu Wanderungen und Radtouren ein, und es gibt verschiedene Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten, die für Familien und Bewohner eine hohe Lebensqualität schaffen.

## Sonstige Angaben

---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





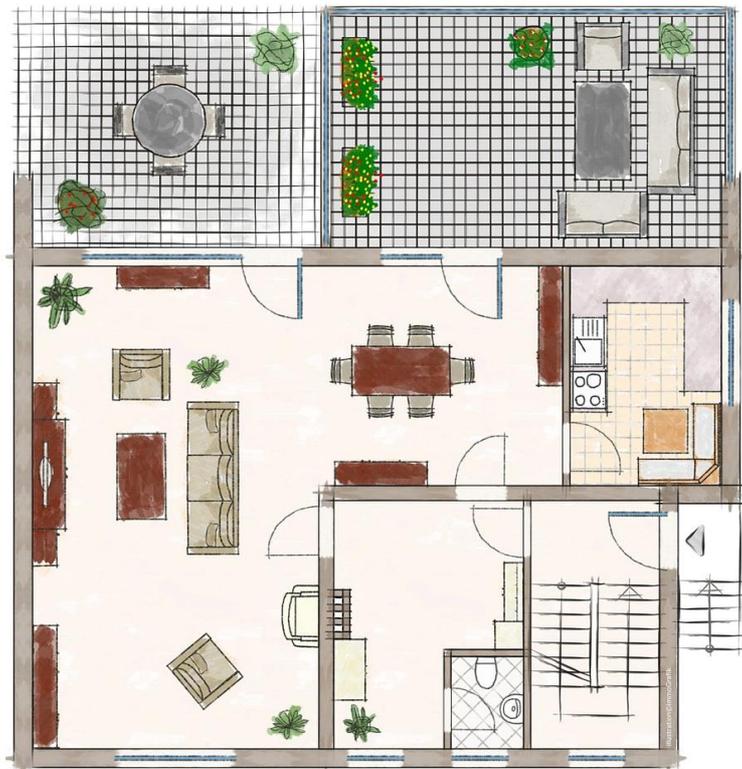




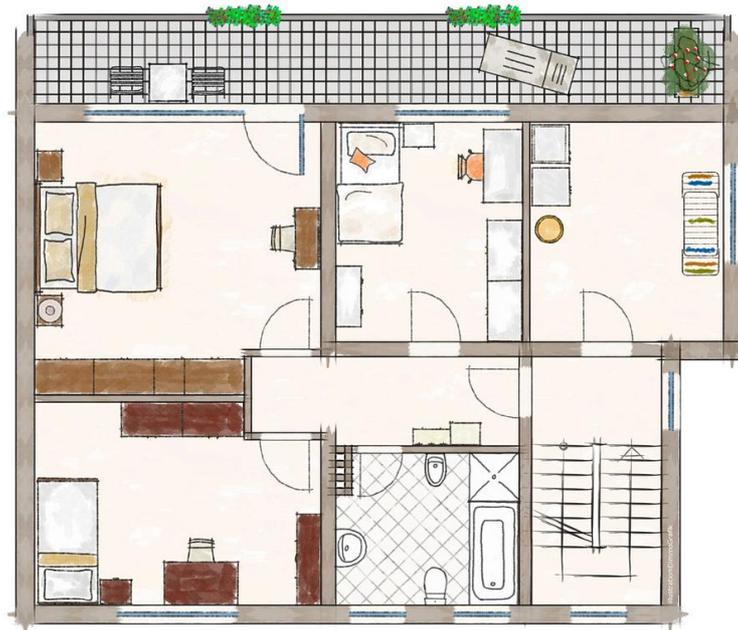








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

