

# KITZINGEN

## Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kitzingen



### Daten

Wohnfläche	ca.287m <sup>2</sup>	Balkon/Terrassen	2
Nutzfläche	ca. 85m <sup>2</sup>	Heizung	Gas
Grundstückfläche	560m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Baujahr	2000	Etagen	2
Zimmer	7	Garagen/Stellplätze	4





## Objektbeschreibung

Dieses exklusives EFH mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 2000 in eine begehrte Wohnlage in KT-Etwashausen gebaut und die Jahre stetig modernisiert und erweitert. Das große Grundstück mit 560 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viel Privatsphäre und Platz für die ganze Familie. Wohn/Nutzfläche ca. 372 m<sup>2</sup> inkl. Tiefgarage.

Die Hauptwohnung mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wfl. verteilt sich auf zwei Etagen EG und UG. Das OG dient aktuell komplett als Einliegerwohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wfl. und einer komplett ausgebauten Dachspitze als Maisonettewohnung. Das Haus kann als EFH/ 2-FH oder mit wenig Geschick bis zu Dreifamilienhaus genutzt werden. Baulich ist alles dafür vorgesehen und vorbereitet. Zum Haus gehören drei Außenstellplätze und eine Tiefgaragen mit zwei Stellplätze mit direkten Zugang ins Haus und garantiert ein bequemes Ein- und Aussteigen bei jedem Wetter.

EG:

Heller Wohn/ Küchenbereich bietet viel Platz für die ganze Familie und führt direkt zur sonnigen Terrasse und den Wintergarten wo Ihre Pflanzen im Winter gut geschützt sind. Ein Kamin aus Gusseisen verspricht eine tolle Wohnatmosphäre und schafft Gemütlichkeit. Außerdem erwarten Sie ein Schlafzimmer, eine große Diele, Gäste WC und ein Badezimmer.

UG:

Im Untergeschoss finden Sie eine Sauna mit Dusche, gerade in den Herbstmonaten ist die ein besonderes Highlight. Dazu haben Sie einen Ruheraum, Schlafzimmer, ein freundliches Büroraum auch als Wohnküche gedacht, Diele, eine Garage, Abstellraum, Heizungsraum und ein Waschraum mit WC.

OG:

Die wunderschöne Wohnung im OG mit einem separaten Eingang bietet große Küche, Wohnbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon und zwei ausgebauten Dachgeschosszimmer mit Wendeltreppe zum Ankleidezimmer und Schlafzimmer.

### Ausstattung

Balkon/Terrasse  
Tiefgarage/Stellplatz  
Bodenheizung  
Wintergarten  
Keller  
Sauna  
Badewanne/Dusche  
Kamin aus Gusseisen  
Hochglanz Decken  
Einbauküche  
Separate Wohneinheiten  
Fliesen/Laminat  
Familienfreundliche Lage in Sackgasse

### Modernisierung

Hochglanzdecken (2019)  
Innen Struckturputz (2019)  
Bad OG Modernisierung (2019)  
Balkon/Terrasse Sanierung (2021)  
Neuer Gartenzaun (2022)  
Warmwasserspeicher Buderus (2023)

### Weitere Angaben

Separate WCs: 2

Garagen/Stellplätze: 4

Objektzustand: modernisiert

## Energie-Angaben

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 68,87 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: B

Ausstellungsdatum: 17.11.2020

Gültig bis: 2030-11-16

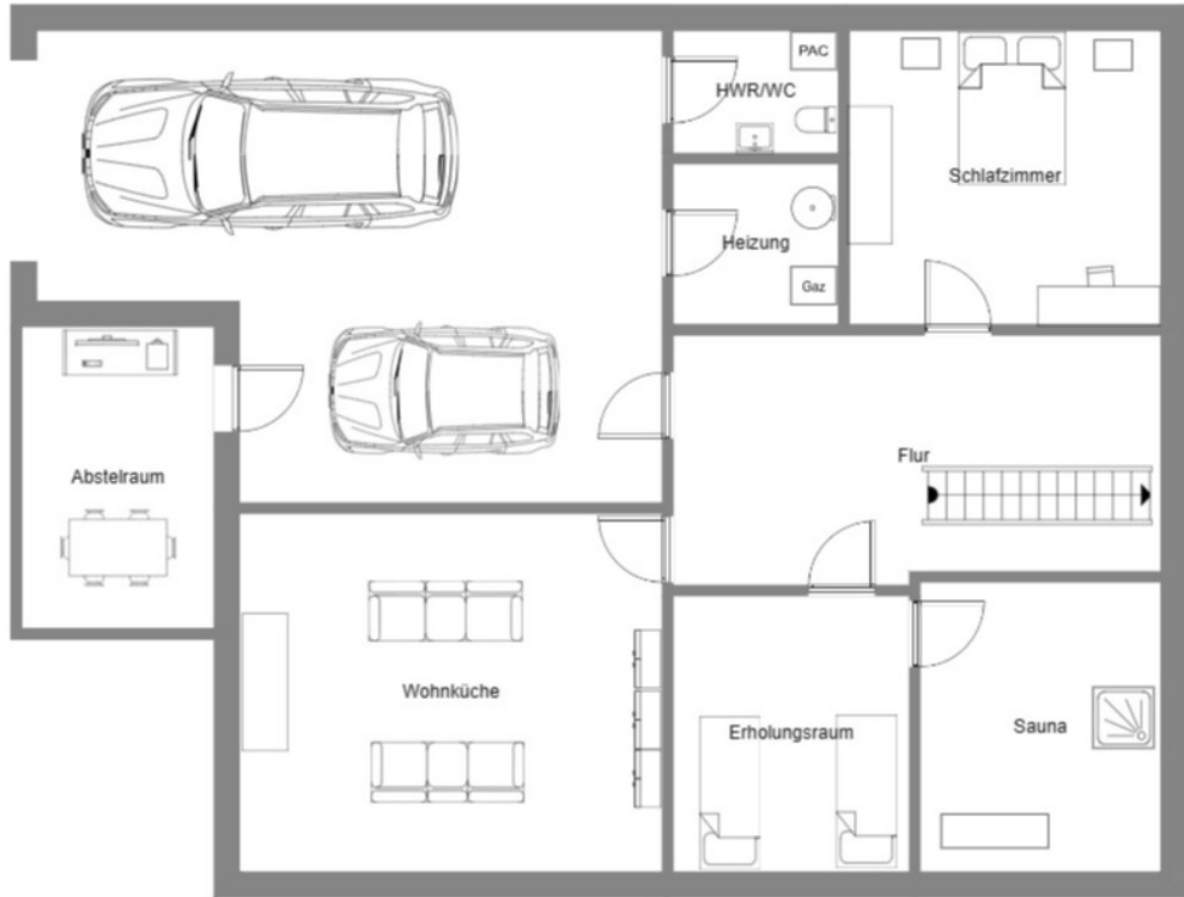
Baujahr (gemäß Energieausweis): 2000

Heizungsart: Zentralheizung

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

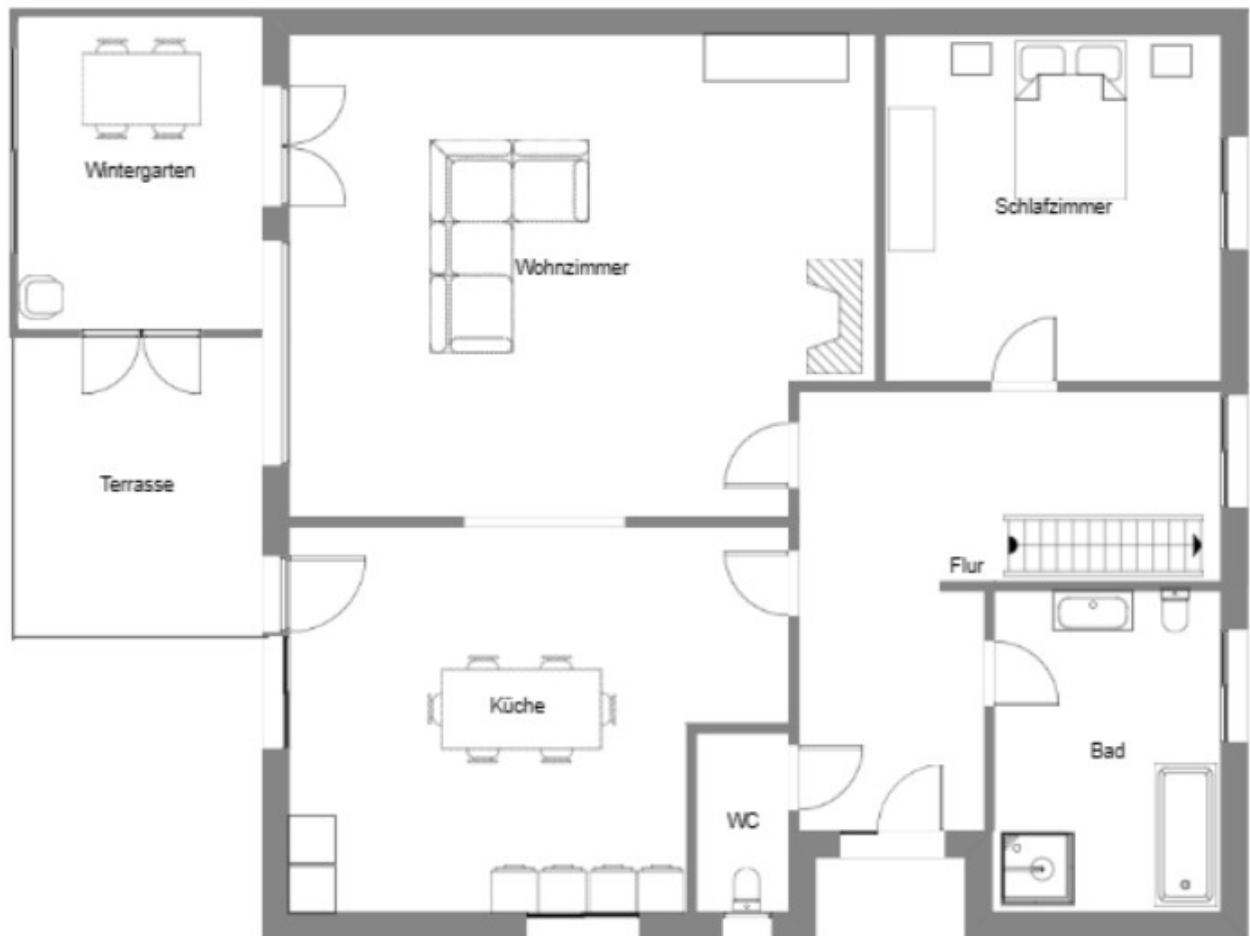
# Grundrisse

KG



Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.

EG



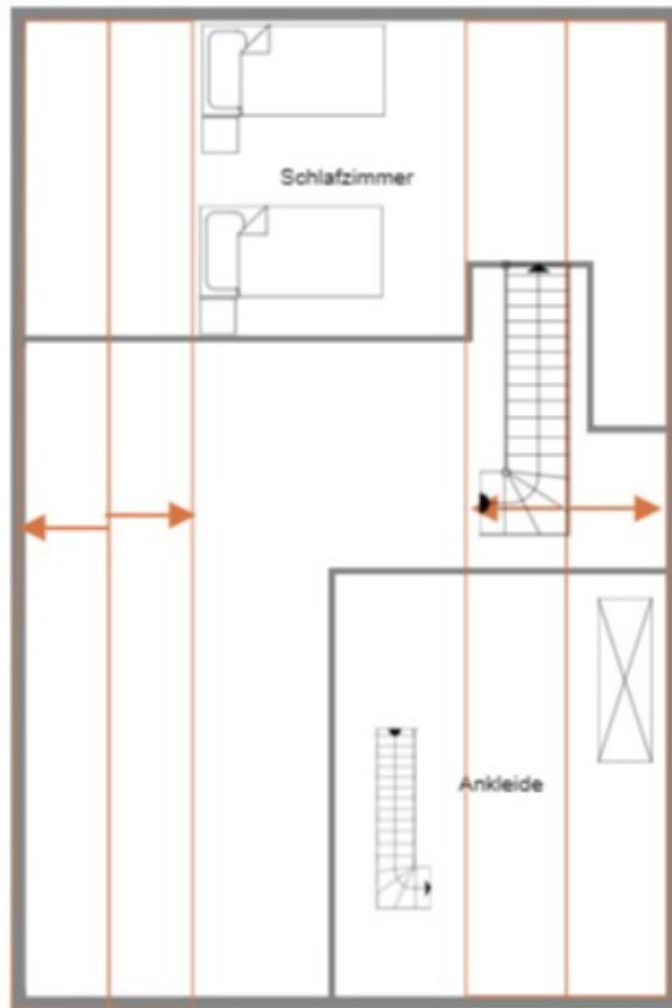
Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.

OG



Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.

DG



Grundrisse nicht maßstabsgerecht und dienen nur der Veranschaulichung der Räume.