



***Lichtdurchflutetes Haus in Hanglage mit schönem Weitblick und hochwertiger Ausstattung: Einliegerwohnung, Pool, Sauna***

Am Gemeindeweg 35 in 97249 Eisingen

Wohnfläche: **ca. 200 m<sup>2</sup>**



Grundstück: **ca. 790 m<sup>2</sup>**



Etagen: **2** zzgl. Souterrain

## Die Immobilie

Baujahr:	<b>1977</b>
Zustand:	<b>Gepflegt</b>
Zimmer:	<b>7</b>
Schlafzimmer:	<b>5</b>
Bäder:	<b>3 &amp; Gäste-WC</b>
Außenwohnbereich:	<b>2 Balkone, Terrasse &amp; Garten</b>
Heizungsart:	<b>Zentralheizung</b>
Energieträger:	<b>Öl</b>
Energiebedarf:	<b>65,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Stellplatz:	<b>Garage</b>

**Kaufpreis: € 985.000,-**

**Sie sparen über € 35.000,- Provision**

**[Besichtigung buchen](#)**

Dieses freistehende Architektenvilla besticht besonders durch seine hellen Wohnräume, den sonnigen Garten und weitläufige Blickachsen. Im Inneren sorgen Fliesen und Teppichboden für eine angenehme und zugleich pflegeleichte Wohnatmosphäre.

Die Hanglage bereitet ein helles Ambiente und bietet einen schönen Blick in allen drei Etagen. Die Deckenhöhe beträgt 2,70 Meter im Erdgeschoss, im Dachgeschoss bis zu 3,40 Metern. Das Erdgeschoss ist vollständig barrierefrei.

Die Immobilie verfügt über eine Einzimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang auf der Gartenebene, welche mit einem Bad mit Badewanne und Fenster, einem Waschmaschinenanschluss sowie einer Küchenzeile ausgestattet ist.

Ein Highlight des Hauses ist das hauseigene Schwimmbad mit Fußbodenheizung, das 1984 installiert wurde. Ebenfalls aus dem Jahr 1984 stammt die Sauna. Der Kamin aus dem Jahr 1977 verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Gemütlichkeit. In zwei Bädern ist ebenfalls eine Fußbodenheizung vorhanden. Die Kellerräume sind beheizt.

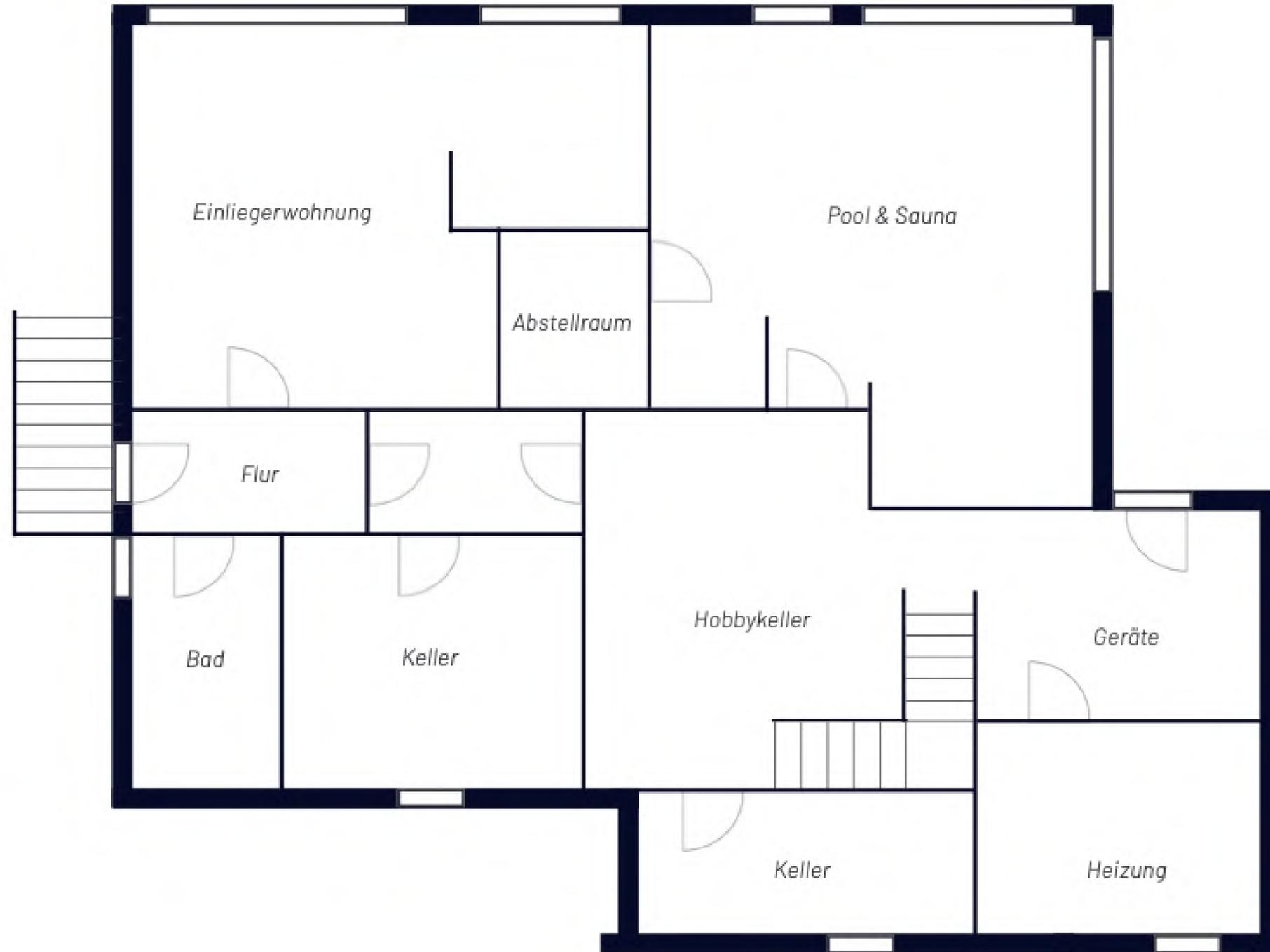
Es gibt verschiedene Möglichkeiten, schöne Stunden im Freien zu verbringen: ein Balkon mit Ostausrichtung, ein weiterer Balkon mit Freisitz in Südostlage und eine Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Die großen Außenbereiche und der uneinsehbare Garten laden zum Entspannen und Genießen der Sonne ein.

Die Fenster des Hauses sind aus Holz gefertigt, verfügen über eine Zweifachverglasung und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die monatlichen Unterhaltungskosten belaufen sich auf etwa 500 €. Die Photovoltaikanlage, die Bestandteil des Angebots ist, hat eine Leistung von jährlich 13.000 bis 13.500 kWh und verfügt über einen Einspeisevertrag.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Stellplatz, was reichlich Raum für Fahrzeuge bietet. Insgesamt handelt es sich um ein besonderes Anwesen, das sowohl durch seine Ausstattung als auch durch seine Lage überzeugt.



# Grundriss (Gartengeschoss)



*Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu, wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit insgesamt.*

# Grundriss (Erdgeschoss)



*Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu, wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit insgesamt.*

# Grundriss (Obergeschoss)



*Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu, wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit insgesamt.*

# Eingangsbereich



# Eingangsbereich



# Wohnzimmer



# Wohnzimmer



# Wohnzimmer



# Essbereich



# Essbereich



# Küche



# Garten



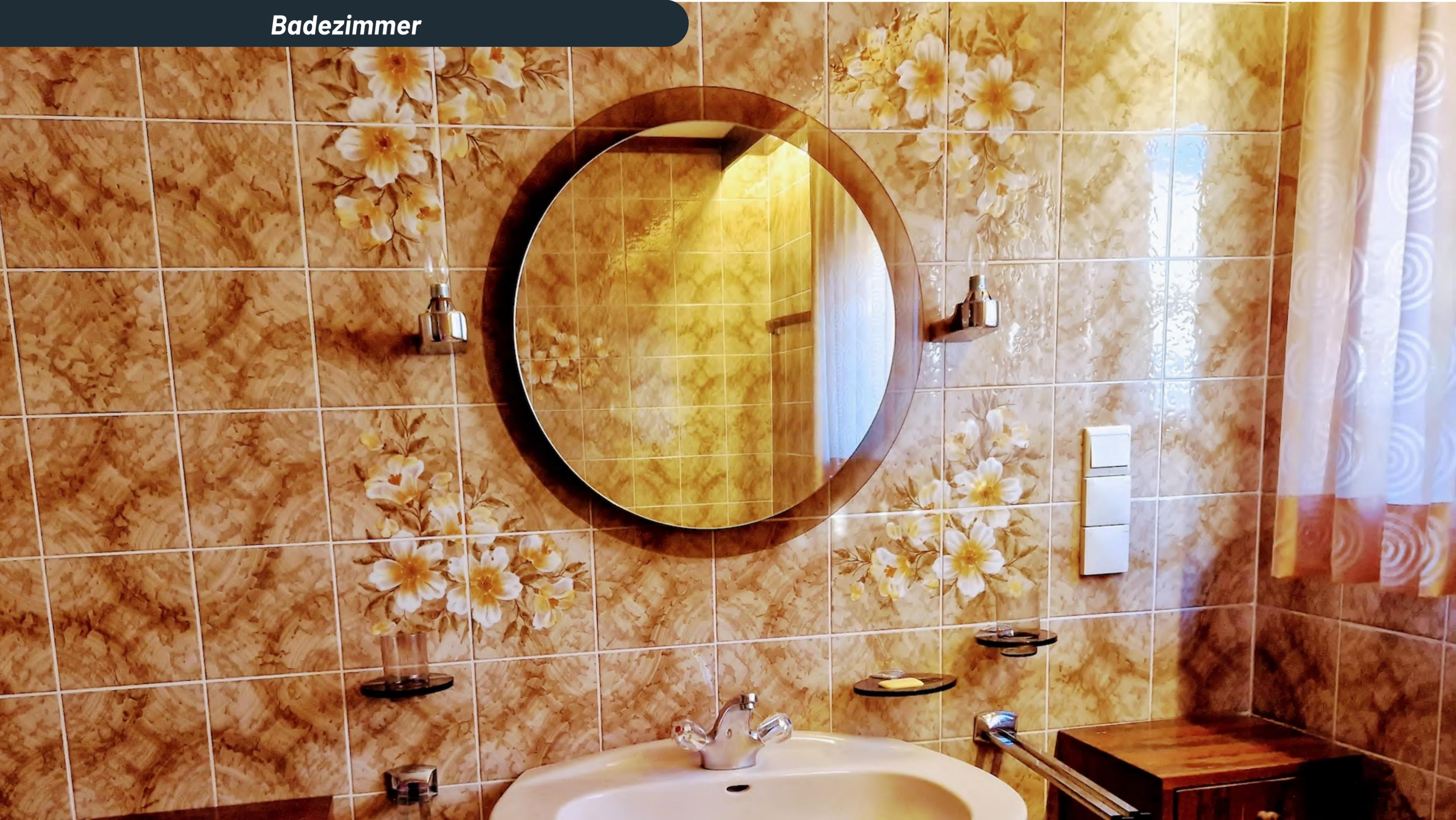
# Schlafzimmer



# Badezimmer



**Badezimmer**



## Weiterer Wohnbereich



# Weiterer Wohnbereich



# Schlafzimmer



# Schlafzimmer



# Schlafzimmer



# Blick vom Balkon



# Balkon



# Blick in den Garten



# Hobbykeller



# Schwimmbad & Sauna



# Schwimmbad & Sauna



# Garage



## Informationen zur Lage

Die Immobilie befindet sich in Eisingen, einer kleinen Gemeinde im Landkreis Würzburg. Die Adresse liegt in einer ruhigen und ansprechenden Wohngegend.

Vorzüge:

- Eisingen ist eine charmante Gemeinde, die sowohl für Familien als auch für Menschen, die eine ruhige Lebensweise bevorzugen, attraktiv ist.
- Die ländliche Umgebung bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren.
- Es gibt ein reges Vereinsleben, das einen schnellen Anschluss in die Gemeinde ermöglicht.
- Trotz der ruhigen Lage ist Eisingen nicht weit von der Stadt Würzburg entfernt, was kulturelle und städtische Annehmlichkeiten leicht zugänglich macht.

Verkehrsanbindung:

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, mit Busverbindungen, die Eisingen mit Würzburg und anderen Orten in der Region verbinden.
- Die Nähe zur Bundesstraße B8 und zur Autobahn A3 ermöglicht eine schnelle Fahrt nach Würzburg und in andere größere Städte.

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

- In Eisingen selbst finden sich zwei Supermärkte, ein Drogeriemarkt sowie einige lokale Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken.
- Für umfangreichere Einkäufe und Dienstleistungen sind das nahegelegene Gewerbegebiet in Höchberg oder die Stadt Würzburg ausgezeichnete Anlaufstellen.
- In Eisingen gibt es auch einige Restaurants und Cafés, die lokale Speisen und Getränke anbieten.

Die Immobilie bietet somit eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.





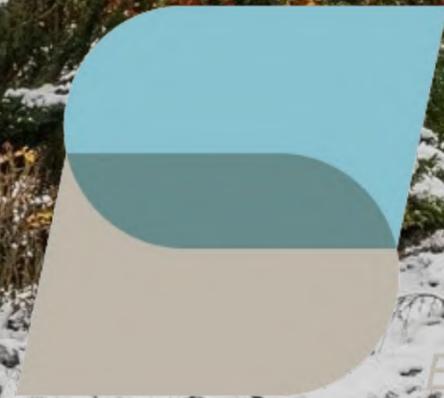
## **Immobilienkauf/-verkauf ohne Makler**

*Wir helfen der Eigentümerin dabei, ihr Haus vollständig provisionsfrei und ohne Makler zu verkaufen. Dem Käufer entstehen hierdurch keine Kosten!*

*Bei spezifischen Fragen können Sie sich gerne direkt an die Eigentümerin wenden.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Immobilien Sherpa GmbH kein Makler ist und insofern auch nicht als Makler tätig wird. Ihnen gegenüber entsteht keine Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision oder zu anderweitigen Zahlungen an die Immobilien Sherpa GmbH. Die Vorschriften der §§ 652 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über Maklerleistungen finden keine Anwendung*

*Ein Maklervertrag kommt nicht zustande, auch dann nicht, wenn Sie die dargestellte Immobilie besichtigen und / oder es später zum Abschluss des Kaufvertrages zwischen Ihnen und dem Verkäufer über das hier dargestellte Objekt kommt. Die Immobilien Sherpa GmbH tritt vielmehr ausschließlich als Marketingdienstleister für den Verkäufer des hier dargestellten Objekts auf, der diese Immobilie beabsichtigt, von privat zu veräußern. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Immobilien Sherpa GmbH auch keine Haftung für die mit der Immobilie in Zusammenhang stehenden Angaben, die ausschließlich vom Verkäufer stammen, und die durch die Immobilien Sherpa GmbH weder auf Richtigkeit noch Vollständigkeit geprüft worden sind.*



*Immobilien*  
**Sherpa**  
*Eine maklerlose Leistung*