



## 97502 Euerbach OT Obbach

# Barrierearmes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und Wintergarten in Euerbach/OT



**349.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**616 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	616 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.12.2035
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	127.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓
seniorengerecht	✓

### Befuerung

Öl	✓
Holz	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wintergarten kalt (Anbau 1989), ca. 20 m<sup>2</sup> mit automatischer Beschattung, ein Kaminzug ist vorhanden
- Fußbodenheizung in der Haupt- und Einliegerwohnung
- ein Kamin- und ein Schwedenofen im EG
- überwiegend elektrische Rollos mit Fernbedienung
- Fliegengitter im Bereich Kochen, Wohnen und Schlafen
- bodentiefe Dusche DG
- großzügiger Balkon DG
- Plexiglasboden/Galerie zwischen DG und ausgebautem Spitzboden
- der ausgebaute Spitzboden (hier Heizkörper) ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt
- Treppenlift von der Garage/Keller/UG bis ins DG von Thyssenkrupp
- ca. 47 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Zugang (Einbauküche und verschiedene Einbauschränke inclusive).
- Sonnenkollektoren mit Einspeisung ins Stromnetz
- Doppelgarage (per Funk zu öffnen) mit Zugang zum Haus
- integrierte Holzlege (Dach tiefer gezogen)



## Beschreibung

---

Dieses gepflegte, barrierearme Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen (Treppenlift), zur teilweisen Vermietung oder für selbstständiges Arbeiten von zu Hause.

Bereits beim Betreten der Immobilie ist die durchdachte Raumstruktur spürbar. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, der Wohn- und Kochbereich ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und wird durch einen Kamin- und einen Schwedenofen ergänzt, die eine behagliche Atmosphäre schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 20 m<sup>2</sup> große Wintergarten (Anbau 1989) mit automatischer Beschattung, dieser lichterfüllte Raum erweitert den Wohnbereich spürbar und schafft einen attraktiven Aufenthaltsort.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Bade- und Schlafzimmer, beides mit Zugang zum Balkon. Eine architektonisch ansprechende Plexiglasgalerie trennt das Dachgeschoss von dem ausgebauten Spitzboden – ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Die Immobilie ist barrieregerecht ausgestattet: Ein durchgehender Treppenlift von der Garage/Keller bis ins Dachgeschoss (Fabrikat Thyssenkrupp) ermöglicht komfortables und barrierearmes Wohnen. Ergänzend hierzu verfügt das Badezimmer über eine moderne, bodentiefe Dusche.

Diese Immobilie verbindet Großzügigkeit, Funktionalität und besondere architektonische Details mit barrieregerichtetem Komfort – eine seltene Gelegenheit mit vielseitigem Nutzungspotenzial.

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage per Mail, wir senden Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu und melden uns zeitnah bei Ihnen.

Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass Besichtigungen nur mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung vereinbart werden.

## Lage

---

Euerbach ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Schweinfurt in Unterfranken, nur ca. 6 km nordwestlich von Schweinfurt gelegen. Der Ort verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an die A7, A70 und B303.

Die gewachsene Struktur mit den Gemeindeteilen Euerbach, Obbach und Sömmersdorf bietet ein familienfreundliches Umfeld mit Kindergarten, Grundschule und einem abwechslungsreichen Vereinsleben. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und zahlreiche Arbeitsplätze befinden sich im nahegelegenen Schweinfurt.

Ideal für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

## 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-Immobilienfachleute einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

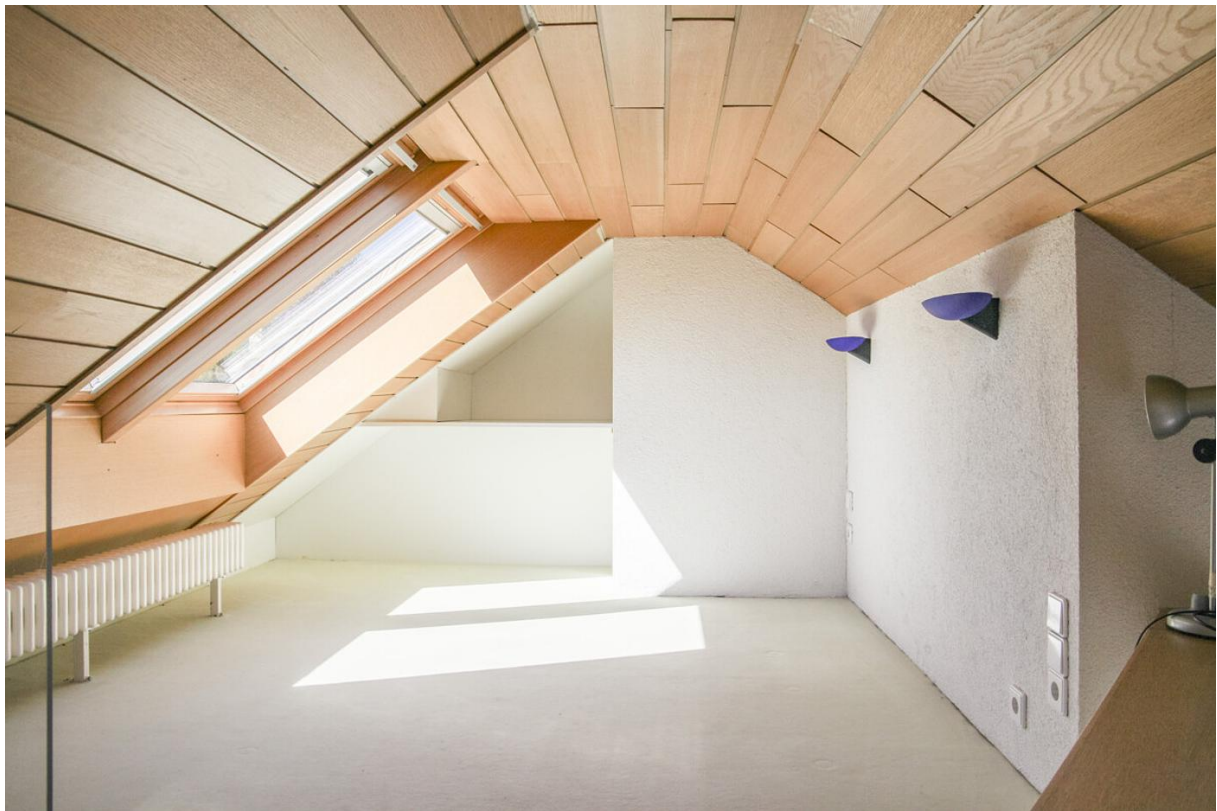
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhaeuse@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhaeuse@spardaimmobilienvelt.de)













Erdgeschoss, nicht maßstäblich



1. Obergeschoss, nicht maßstäblich



2. Obergeschoss, nicht maßstäblich

