

HAUS

Freistehendes Haus

63825 BLANKENBACH (BAYERN) – DEUTSCHLAND

ZAJAC

immobilien real estate



TEILMODERNISIERT VIEL POTENZIAL

RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG

Lage: 63825 Blankenbach
Preis: 277.000€
Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.









TECHNISCHE DATEN

- Wohnfläche ca. 110 m²
- Grundstück ca. 455 m²
- 2 Etagen
- 3 Zimmer
- offener Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss
- 2 Terrassen
- Garten
- Kamin
- Garage
- 3 Außenstellplätze
- monatliche Nebenkosten: ca. 400 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein freistehendes Haus in ruhiger, erhöhter Lage in Blankenbach- Bayern, Gemeinde Schöllkrippen. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 455 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m².
Das ursprünglich im Jahr 1957 erbaute und 1966 erweiterte Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und wurde in der Vergangenheit als Zweifamilienhaus genutzt. Eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus ist ebenso problemlos möglich. Alternativ bietet sich die Option, das Erdgeschoss selbst zu bewohnen und das Obergeschoss als separate Wohneinheit zu vermieten.

Seit 2023 wurden bereits umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Erdgeschoss wurde in großen Teilen erneuert und präsentiert sich heute mit einem modernen, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche.
Ergänzend wurden wesentliche Maßnahmen umgesetzt, darunter die Erneuerung der Elektrik sowie der Einbau einer modernen Heizungsanlage in Form einer Wärmepumpe.
Die Immobilie ist aktuell bewohnt und grundsätzlich nutzbar, erfordert jedoch weitere Renovierungs- und Fertigstellungsarbeiten. Dies bietet Käufern die ideale Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen individuell zu gestalten und fertigzustellen.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Für eine bessere Energieeffizienz empfiehlt sich eine weitere Modernisierung der Elektrik im Obergeschoss sowie die Anpassung des Stromtarifs in Kombination mit der bereits installierten Wärmepumpe. Dadurch können die Heizkosten langfristig gesenkt und die Energieeffizienz des Hauses deutlich verbessert werden. Aktuell liegen die Kosten für Strom und Heizung bei ca. 300 € monatlich.

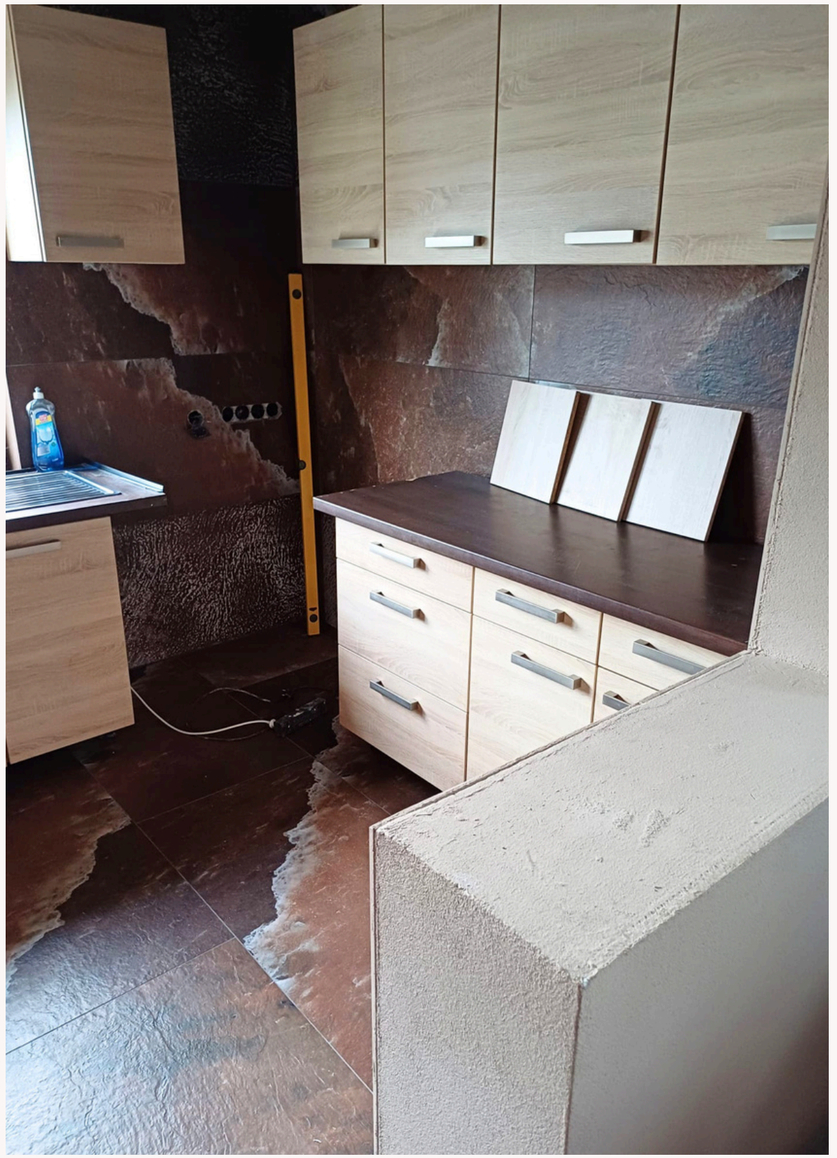
Zu den besonderen Highlights zählen der Garten, zwei Terrassen sowie die großzügige Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick.

Die Raumaufteilung umfasst zwei Wohnbereiche, Küchenbereiche sowie Tageslichtbäder. Im Untergeschoss befinden sich zusätzliche Räume mit separatem Zugang, die vielseitig nutzbar sind, beispielsweise als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Einliegerbereich. Ein funktionsfähiger Kamin sorgt zusätzlich für eine angenehme und warme Wohnatmosphäre.

Eine Garage sowie mehrere Stellplätze direkt auf dem Grundstück runden dieses Angebot ab.





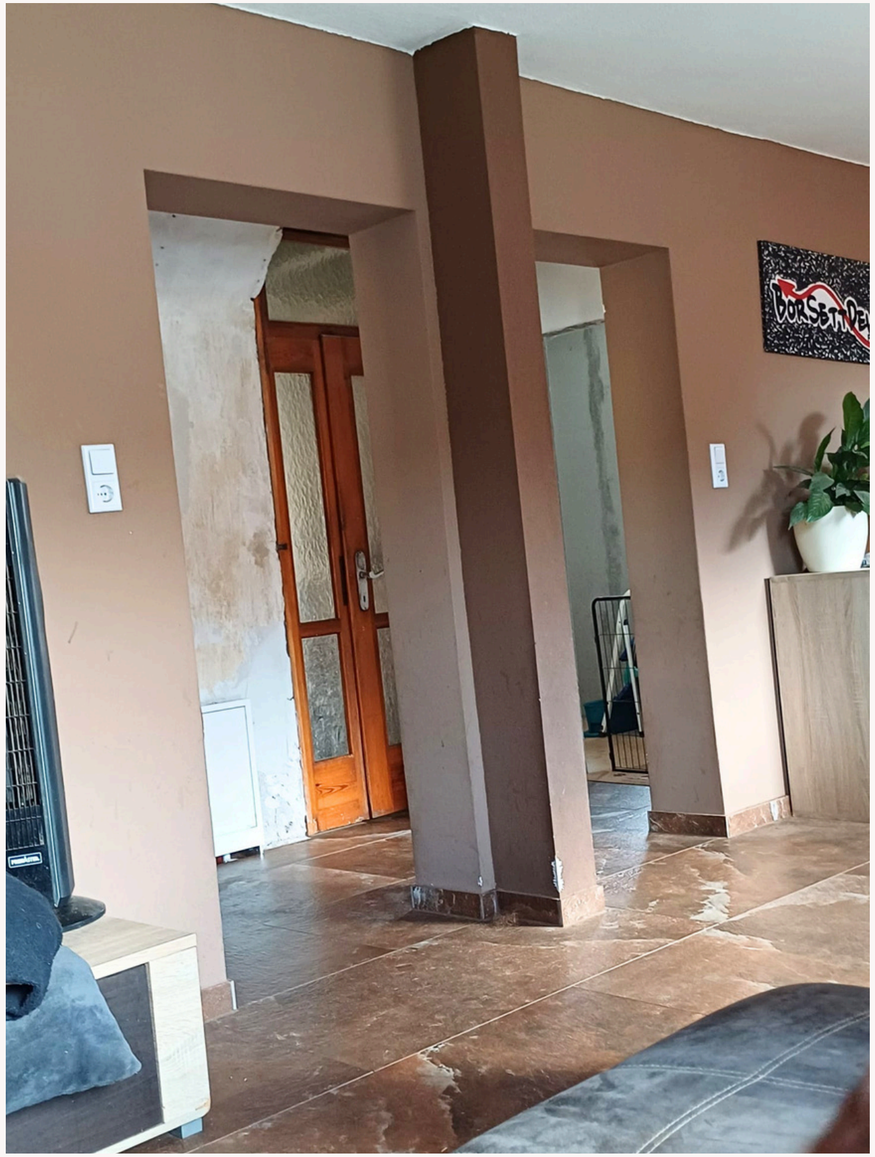


Küche

Die halboffene Küche geht in den modern gestalteten Wohnbereich in warmen Brauntönen über.

Der Raum ist mit großen, hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.



Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist offen gestaltet und wirkt durch warme Farben und hochwertige Fliesen besonders harmonisch und gepflegt.

AESTHETIC & MODERN INTERIOR



Wohnzimmer

Das Wohnzimmer ist in den Farben der Küche gestaltet, wodurch ein harmonisches Raumgefühl entsteht.

Obergeschoss









DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS

- Freistehendes Haus in ruhiger, erhöhter Lage mit schönem Ausblick
- Grundstück ca. 455m2
- Wohnfläche ca. 110 m² mit flexibler Nutzung (Einfamilienhaus oder Zweifamilienlösung)
- Zwei Terrassen,Dachterrasse mit Panoramablick
- Teilmodernisiertes Erdgeschoss (seit 2023) mit offenem Wohn- und Essbereich
- Moderne Wärmepumpe und Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Funktionsfähiger Kamin regelmäßig geprüft (letzte Kontrolle 07.04.2026, Wartung 2x jährlich)
- Obergeschoss mit separater Nutzungsmöglichkeit – ideal zur Vermietung
- Untergeschoss mit separatem Zugang und vielseitiger Nutzung
- Garage und mehrere Stellplätze auf dem Grundstück
- Sehr gute Lage: Bahnhof nur ca. 290 m entfernt, Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar
- Gute Anbindung: ca. 15 Minuten zur Autobahn, ca. 45–55 Minuten zum Flughafen Frankfurt

DETAILS



STARKE GRÜNDE FÜR DIESE IMMOBILIE

• Ruhige, naturnahe und sonnige Lage am Ende der Straße mit angenehmer Nachbarschaft

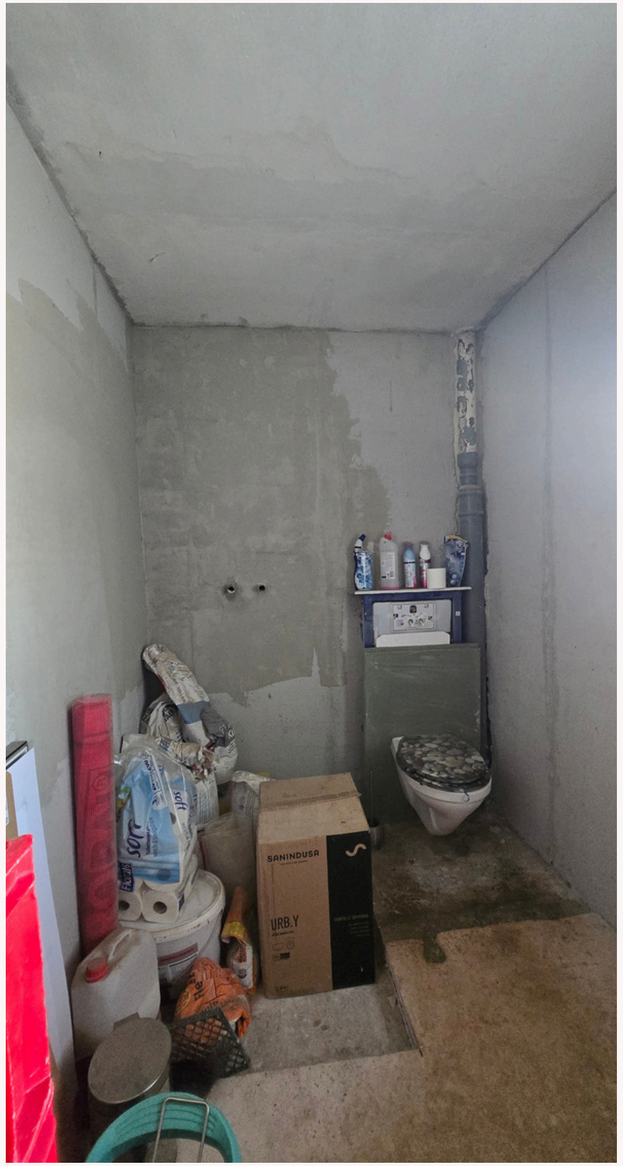
• Untergeschoss/ Keller mit Potenzial zur Nutzung als Werkstatt oder Büro

• Obergeschoss auch separat nutzbar, z. B. zur Vermietung

• Dachboden bietet zusätzliche Fläche

• Garten mit viel Potenzial, bereits neu eingezäunt




SANINDUSA
URB.Y








AB KE 663









LAGE UND UMGEBUNG

• Aschaffenburg	ca. 15 Minuten
• Alzenau	ca. 20 Minuten
• Schöllkrippen	ca. 5 Minuten
• Mömbris	ca. 10 Minuten
• Frankfurt am Main	ca. 45–55 Minuten
• Autobahn A3	ca. 15–20 Minuten





DAS HAUS IST RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG, ZEICHNET SICH ABER DURCH EINE SOLIDE BAUWEISE UND EINE PRAKTISCHE RAUMAUFTEILUNG AUS.

DIE RENOVIERUNG ERMÖGLICHT EINE INDIVIDUELLE GESTALTUNG.

















Untergeschoss/Keller/ Werkstatt





Untergeschoss Keller Werkstatt









Fußbodenheizung



Wärmepumpe



Elektrik



PROVISIONSSÄTZE

Karolina Zajac Immobilien Real Estate

A. Kauf und Verkauf von Immobilien (Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen)
Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer beträgt die Maklerprovision **3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.**

B. Ankaufsrecht
Bei Ausübung eines Ankaufsrechts durch den Berechtigten fällt eine Provision von **3,57 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes** an.

C. Vorkaufsrecht
Im Falle eines vereinbarten Vorkaufsrechts beträgt die Provision **1,19 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes.**
Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, sind zusätzlich **2,38 % des Kaufpreises** zu zahlen.
Die Maklerprovision ist für den Nachweis oder die Vermittlung geschuldet und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Alle genannten Provisionssätze verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von **19 %.**
(Stand: 01.01.2022)

Alle Angaben (und evtl. Anlagen) beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Auftraggebers. Wir sind um Richtigkeit sowie bestmögliche Qualität bemüht, können hierfür jedoch keine Haftung übernehmen.



Scan me

www.realestatezajac.com



ZAJAC

immobilien

real estate

+49 17629391293

office@realestatezajac.com