

# Hier ist die Welt noch in Ordnung – Doppelhaushälfte in Leidersbach

63849 Leidersbach, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: AB-Le-249-74#44CQQz



Wohnfläche ca.: **155,89 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **292.000 EUR**



## Hier ist die Welt noch in Ordnung – Doppelhaushälfte in Leidersbach

Objekt ID	AB-Le-249-74#44CQQz
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	63849 Leidersbach
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	155,89 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	306 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	11,01 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Baujahr	2022
Verfügbar ab	2021
Kaufpreis	292.000 EUR



## Objektbeschreibung

Hier ist die Welt noch in Ordnung: Sie möchten mit Ihrer Familie entspannt auf dem Land leben. Dann ist diese Doppelhaushälfte in Leidersbach genau das Richtige für Sie.

Das projektierte Haus ist wie folgt aufgeteilt: Im Erdgeschoß finden Sie Eingangsbereich mit Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Hier erreichen Sie den offenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss sind 2 Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer geplant sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoß ist der Haustechnikraum und ein Büro vorgesehen.

Ihr neues modernes Zuhause bauen wir Stein auf Stein in Leidersbach, Ortsteil Roßbach. Hier können Sie sich mit Ihrer Familie rundum wohlfühlen. Unser Angebot enthält ein attraktives Baugrundstück und ein aus roten Ziegelsteinen gemauertes Ausbauhaus mit hochwertiger Dacheindeckung. Auf Ihren Wunsch erhalten Sie diese Doppelhaushälfte selbstverständlich auch in weiteren Ausbaustufen.

Grundrisse und Raumaufteilungen passen wir auch sehr gerne Ihren persönlichen Anforderungen und Vorgaben an. Damit haben Sie die Möglichkeit, Ihrem neuen Wohnraum noch eine persönliche Note zu verleihen. Gerne gehen wir auf Ihre speziellen Wünsche ein. Am besten Sie vereinbaren direkt einen unverbindlichen Beratungstermin mit uns.

## Ausstattung

Unser Angebot umfasst das Baugrundstück mit massiv gebautem Haus inkl. Dacheindeckung gemäß unserer Baubeschreibung. Hierzu gehören insbesondere:

- Projektierung
- die individuelle Planung mit Statik und Wärmeschutzberechnung
- Baugenehmigung
- tragende sowie nicht tragende Wände aus massiven Ziegelsteinen
- ein massiver Dachstuhl aus chemisch unbelastetem Konstruktionsvollholz
- Markendachsteine der Firma Braas
- Spenglerarbeiten in Titanzink

Weitere mögliche Ausbaustufen, die dazu gebucht werden können, beinhalten zum Beispiel:

- eine Luft-/Wasser- Wärmepumpe von Rotex mit maximaler Energieersparnis
  - Qualitätsfenster mit dreifacher Verglasung
  - Armaturen der Firma Grohe
  - robuste Innentüren mit Laminatbeschichtung
  - schöne Holztreppen von Treppenmeister
  - Granitfensterbänke innen wie außen
  - ein Wärmedämmverbundsystem
  - Sicherheitshaustüren in Aluminiumausführung
  - Qualitätsfliesen nach Ihren Wünschen im Bad und Gäste WC
  - Designfliesenspiegel in der Küche
  - Rauchmelder von Gira für Ihre Sicherheit
  - Elektroschalterprogramme von Busch Jäger
- und vieles mehr.....

## Sonstiges



Auf Grundriss und Ausstattung können Sie noch Einfluss nehmen. Eigenleistungen, die Sie erbringen möchten, binden wir sehr gerne auf Ihren persönlichen Wunsch perfekt in unsere Bauplanung mit ein. Alle Qualitätsmerkmale finden Sie in unserer technischen Baubeschreibung. Die ausführliche Baubeschreibung des Angebotes erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch in unserem Unternehmen.

Die Hausanschlusskosten (ca. 11.000 €) sind nicht im Angebot enthalten, da diese stark von Gemeinde zu Gemeinde differieren. Gleiches gilt für Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Erdarbeiten und Außenanlagen, welche viele Bauherren allgemein gerne in Eigenleistung erbringen. Auf Wunsch können wir Ihnen diese Leistungen auch gerne zum Festpreis anbieten.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der objektbezogenen Daten, Bilder und sonstigen Angaben im Exposé kann keine Haftung übernommen werden.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



## Lage

Umrahmt von Spessartwäldern, in einem seitlich des Mains gelegenen Tal, liegt Leidersbach mit seinen Ortsteilen Ebersbach, Leidersbach, Roßbach und Volkersbrunn. Kinderkrippe, Kindergarten sowie die Grund- und Mittelschule finden Sie vor Ort. Die weiterführenden Schulen finden Sie in naher Umgebung. Leidersbach bietet Ihnen alles für den täglichen Bedarf sowie ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot mit aktivem Vereinsleben.





Ansicht



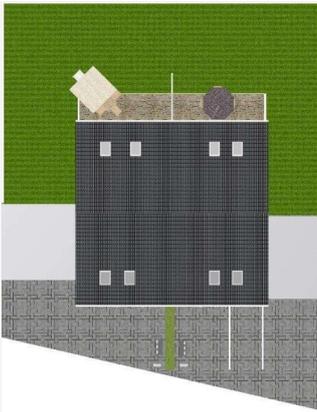
Außenansicht



Ansicht



Ansicht

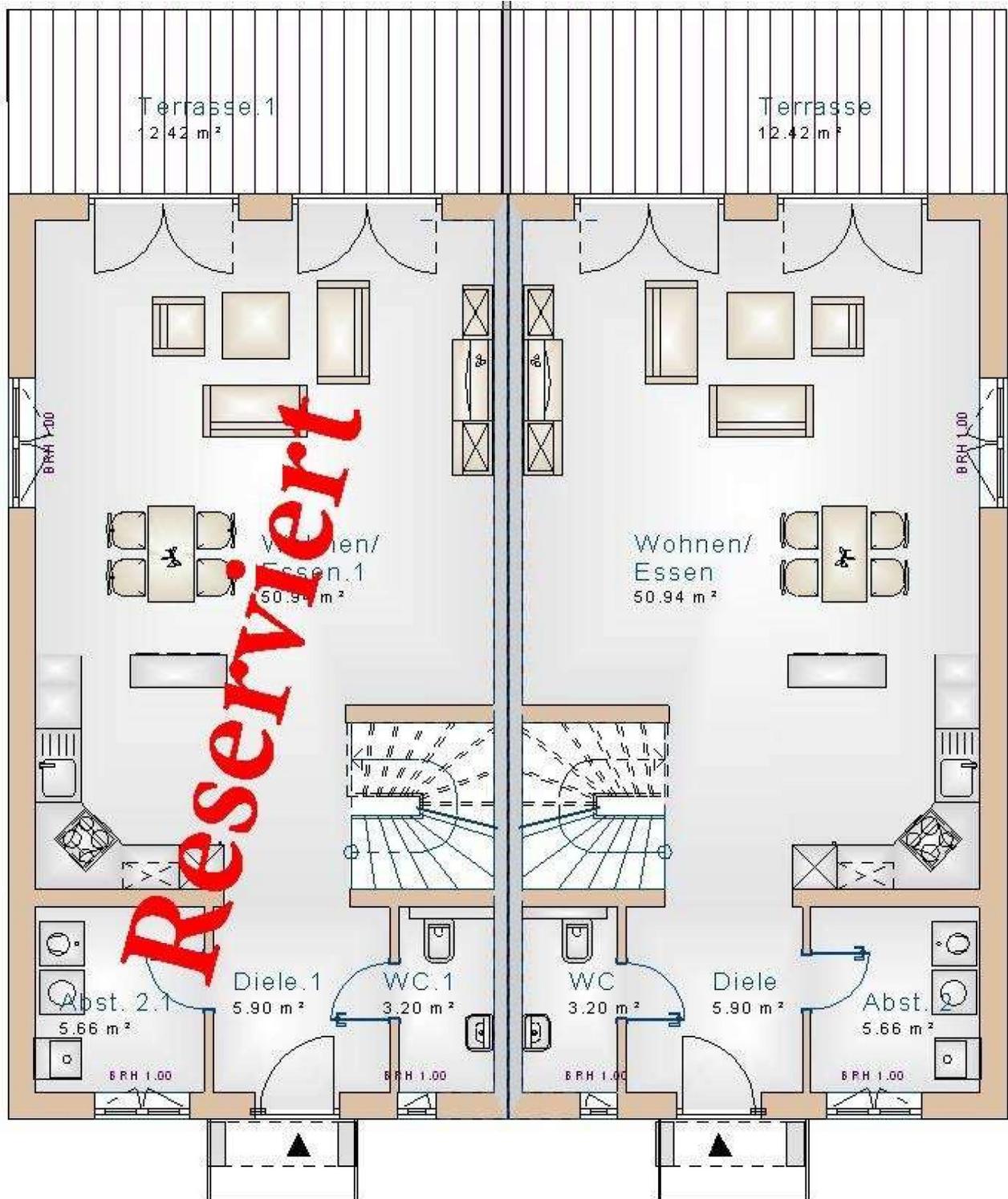


Draufsicht



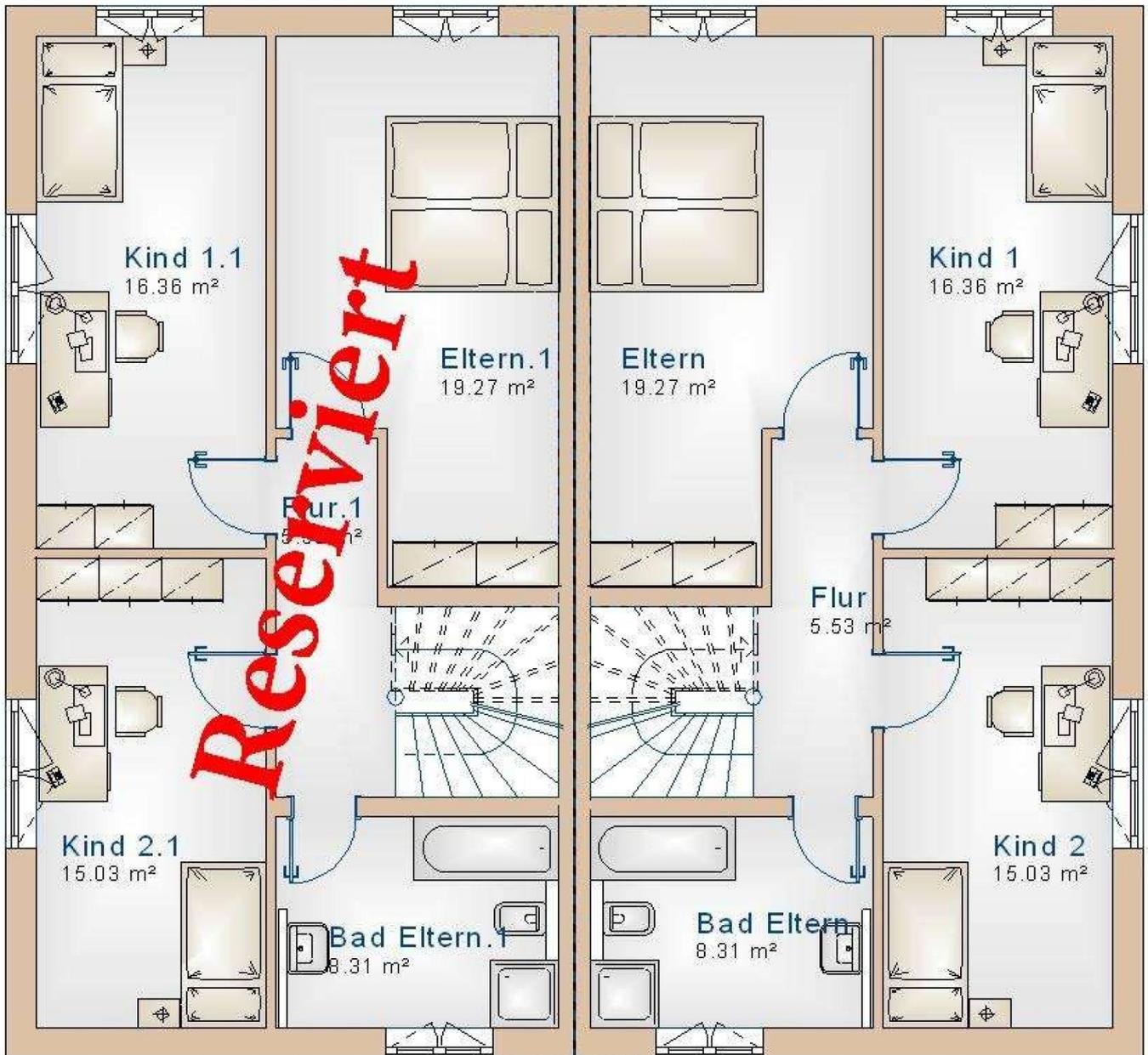
# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Obergeschoss



# Grundriss

Dachgeschoss

