

## 63868 Großwallstadt

# Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und großem Grundstück



Kaufpreis  
**349.000 €**

Wohnfläche  
**161,34 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**7**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Janina Geis  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	144,48 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	161,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	581 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1936
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-01-29
Endenergiebedarf	219.30
Primär-Energieträger	OEL

### Zustand

Baujahr	1936
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

### Objekt-Titel

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und großem Grundstück

### Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Großwallstadt am Main (PLZ 63868), einer gefragten Wohngemeinde im unterfränkischen Landkreis Miltenberg. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung sowie eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte.

.....  
Online-ID:  
BGUGWDYS  
.....

Objekt-Nr.:  
12405  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Großwallstadt liegt direkt am Main und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Radwege entlang des Mains, umliegende Felder sowie nahegelegene Waldgebiete schaffen eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheke, Banken sowie Gastronomie sind im Ort vorhanden. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich ebenfalls direkt in Großwallstadt; weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar.

Verkehrstechnisch besteht eine gute Anbindung über die Bundesstraße B469 in Richtung Aschaffenburg und Miltenberg. Die Stadt Aschaffenburg ist in ca. 20 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an die Autobahn A3 (Frankfurt–Würzburg) sowie an das regionale und überregionale Bahnnetz. Dadurch ist auch der Wirtschaftsraum Rhein-Main schnell erreichbar.

Insgesamt bietet Großwallstadt eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Natur schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

## Objektbeschreibung

---

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus überzeugt mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem attraktiven Grundstück. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1936 errichtet. 1949 entstand das Nebengebäude, bevor im Juli 1956 die Aufstockung beantragt und realisiert wurde. So präsentiert sich die Immobilie heute mit gewachsener Struktur und vielseitigem Raumangebot.

Auf einer Wohnfläche von ca. 161,34 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bieten.

Zusätzlich stehen ca. 144,48 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie weitere 54,04 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche zur Verfügung – ideal als Hobbybereich, Homeoffice, Gästezimmer oder Stauraum.

Das Haus befindet sich auf einem 581 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet – ob Gartenparadies, Spielfläche für Kinder oder gemütlicher Rückzugsort im Grünen.

Ein besonderes Highlight ist der große, nicht ausgebaute Dachboden, der zusätzliches Ausbaupotenzial bietet. Hier können weitere Wohnräume verwirklicht werden – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, mehrere Stellplätze sowie einen Carport, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste vorhanden sind.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, Kapitalanleger oder Käufer mit Vision, die den Charme eines gewachsenen Hauses zu schätzen wissen und gleichzeitig ihre eigenen Gestaltungsideen einbringen möchten.

## sonstige Angaben

---

Derzeit ist die Immobilie leerstehend.

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen



