

## 63906 Erlenbach am Main / Mechenhard

# Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage–Großzügiges Grundstück & hochwertige Ausstattung



Kaufpreis  
**779.000 €**

Wohnfläche  
**159,99 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

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

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	228,17 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	159,99 m <sup>2</sup>
separate WCs	2
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	8
Grundstücksfläche	2.274 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,00% inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-02-23
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	100.90

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Bad	
Kamin	ja
Befeuerung	Öl Solar
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Wintergarten	ja

### Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Mechenhard, einem besonders beliebten und ruhigen Gemeindeteil der Stadt Erlenbach am Main im unterfränkischen Landkreis Miltenberg.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung, eine naturnahe Lage sowie ein angenehmes und gewachsenes Wohnumfeld aus.

Die Lage verbindet auf ideale Weise Ruhe und Lebensqualität mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich im nur wenige Minuten entfernten Stadtzentrum von Erlenbach sowie in den umliegenden Gemeinden.

.....  
Online-ID:  
GDFYAABL

.....  
Objekt-Nr.:  
12435



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

Die Region ist geprägt vom reizvollen Maintal mit seinen Weinbergen, Wäldern und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge, Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B469 erreichen Sie die Städte Miltenberg und Aschaffenburg in kurzer Zeit. Von dort besteht Anschluss an die Metropolregion Rhein-Main mit Frankfurt am Main, wodurch auch Pendler von dieser Lage profitieren.

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu einer gut ausgebauten Infrastruktur verbinden möchten.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

- Großzügiges 2.274 m<sup>2</sup> Grundstück in direkter Waldrandlage
- Privater Zufahrtsweg mit besonders ruhiger und geschützter Lage
- Wohnfläche ca. 159,99 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 228,17 m<sup>2</sup>
- 40,25 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche
- Baujahr 1985
- Sehr gepflegte Gesamtanlage im stilvollen toskanischen Ambiente (innen und außen)
- Beheizter Wintergarten mit Blick ins Grüne
- Großzügiger Freisitz / Außenbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Quarzit-Arbeitsplatte (Übernahme nach Absprache möglich)
- Fußbodenheizung
- Ergänzende Heizkörper in einzelnen Räumen
- Ölheizungsanlage (Baujahr 2001)
- Unterstützung durch Solaranlage
- Photovoltaikanlage vorhanden
- Energieeffizienzklasse D
- Hochwertige Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Spezialglas (24 mm)
- hochwertiger Parkettboden und Fliesen
- Klimaanlage
- Infrarot-Sauna mit Dampfdusche für 4 Personen (Übernahme nach Absprache möglich)
- Elektroleitungen erneuert (2015)
- Wasserleitungen aus Kunststoff (2013)
- Dachgeschoss mit Balkon und weiterem Ausbaupotenzial
- Anschlüsse im Dachgeschoss bereits vorbereitet (Abfluss und Heizungsanschluss vorhanden)

- Untergeschoss mit mehreren vielseitig nutzbaren Räumen (z. B. Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyräume)
- Großer Hofbereich mit Stellplätzen für mindestens 5 Fahrzeuge, eine Garage und ein Carport
- Gartenhäuschen
- Ruhige Naturlage direkt am Wald mit hohem Erholungswert

## Objektbeschreibung

---

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Naturlage. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.274 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie in ruhiger Lage direkt am Waldrand und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein naturnahes Wohnambiente. Die Zufahrt erfolgt über einen privaten Weg.

Das im Jahr 1985 errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 159,99 m<sup>2</sup> sowie eine umfangreiche Nutzfläche von ca. 228,17 m<sup>2</sup>, ergänzt durch rund 40,25 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste oder Arbeiten im Homeoffice.

Das Anwesen überzeugt durch eine sehr gepflegte Gesamtanlage und ein stilvolles Ambiente im toskanischen Stil, das sowohl im Innen- als auch im Außenbereich erkennbar ist. Ein besonderes Highlight bildet der beheizte Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet und einen schönen Blick in die Natur ermöglicht. Ein gemütlicher Freisitz im Außenbereich lädt ebenfalls zum Verweilen ein.

Die Immobilie verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Quarzit-Arbeitsplatte, die nach Absprache übernommen werden kann. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung und eine Klimaanlage.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2001, unterstützt durch eine Solar- sowie eine Photovoltaikanlage. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse D aus. Modernisierungen wurden ebenfalls vorgenommen: Elektroleitungen wurden 2015 erneuert, die Wasserleitungen 2013 auf Kunststoff umgestellt. Hochwertige Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Spezialglas sind ebenfalls verbaut.

Das Dachgeschoss verfügt über einen Balkon und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Abfluss und Heizungsanschluss sind bereits vorhanden. Im Untergeschoss stehen mehrere Räume zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Hobbyräume etc. genutzt werden können

## sonstige Angaben

---

Die Immobilie ist derzeit bewohnt und wird voraussichtlich im Sommer bezugsfrei.

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!

## Objekt-Titel

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage–Großzügiges Grundstück  
& hochwertige Ausstattung

## Impressionen







