Aura im Sinngrund

Einfamilienhaus mit 99 m² - als Renditeobjekt oder zum Selbstbewohnen

Objektnummer: 26297027



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99.14 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Auf einen Blick

Objektnummer	26297027
Wohnfläche	ca. 99.14 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1991

Kaufpreis	99.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

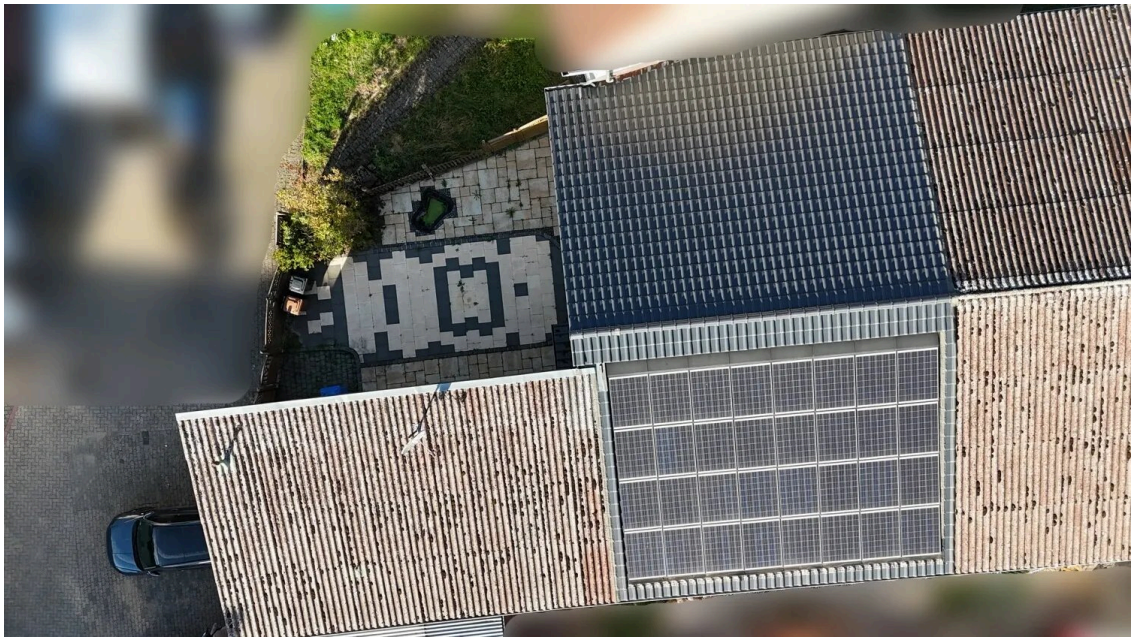
Die Immobilie





Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Die Immobilie



Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus bietet auf rund 99 Quadratmetern Wohnfläche eine durchdachte Aufteilung, die den vorhandenen Raum optimal nutzt. Mit insgesamt vier Zimmern eignet sich das Haus für verschiedene Wohnbedürfnisse. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses und schafft ein großzügiges Wohngefühl. Die Einbauküche befindet sich in einem guten Zustand, da die Immobilie als Zweitwohnsitz genutzt wurde,

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet damit praktische Optionen für die tägliche Nutzung. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und ermöglicht eine zeitgemäße Wohnqualität. Für angenehme Wärme sorgt eine elektrische Fußbodenheizung. Die in 2013 installierte PV Anlage wirkt sich hier günstig auf die Energiekosten aus.

Vom Hof aus ist die ehemalige Garage zugänglich, die zu einem Partyraum/Aufenthaltsraum umgestaltet wurde. Durch die Treppe zum Spitzboden gewinnt man zusätzliche Abstellfläche.

Aufgrund seiner Größe und Aufteilung eignet sich dieses Objekt unter anderem als Renditeobjekt. Die Wohnfläche und Zimmeranzahl sprechen sowohl für eine solide Vermietbarkeit als auch für eine nachhaltige Investition. Die Ausstattung bietet eine gute Basis für langfristige Nutzungskonzepte.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als funktionale Immobilie mit klarer Raumaufteilung und praktischer Ausstattung. Die Kombination aus drei Zimmern, offenem Wohn-Essbereich und einem gut ausgestatteten Bad schafft ein attraktives Angebot für verschiedene Wohnmodelle.
Das Haus bildet zusammen mit den zwei benachbarten Häusern eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG).

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Ausstattung und Details

Massiv gebautes Einfamilienhaus mit rückseitiger Wand zum Nachbarhaus, Baujahr 1991
Hoffläche als Sondereigentum mit Platz für PKW Stellplätze
Elektrische Fußbodenheizung
Doppelverglaste Holz-Fenster aus 2005
Neues Dach in 2013
PV Anlage in 2013
Bad mit Dusche und Wanne
Einbauküche mit Elektrogeräten

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Alles zum Standort

Aura im Sinngrund präsentiert sich als ruhiger, naturnaher Wohnstandort mit ländlichem Charakter und einer angenehm überschaubaren Struktur. Die Gemeinde überzeugt durch ein entspanntes Umfeld, viel Grün und ein Wohngefühl, das Privatsphäre und Beständigkeit in den Mittelpunkt stellt. Für Familien, die Wert auf ein zurückhaltendes, gewachsenes Umfeld legen, bietet der Ort eine authentische Lebensqualität mit klarer Ausrichtung auf Ruhe und Alltagstauglichkeit.

Im direkten Umfeld zeigt sich Aura als familienfreundlicher Standort mit kurzen Wegen im Alltag und einer angenehm persönlichen Atmosphäre. Die Grundschule Aura i. Sinngrund liegt nur rund 4 Gehminuten entfernt. Für die Nahversorgung stehen ein Dorfladen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten im erweiterten Umfeld zur Verfügung, sodass sich die täglichen Besorgungen gut in den Familienalltag integrieren lassen.

Insgesamt eignet sich Aura im Sinngrund besonders für Familien, die ein ruhiges, überschaubares Umfeld mit Nähe zu Schule, Freizeit und den wichtigsten Alltagsangeboten schätzen.

Objektnummer: 26297027 - 97773 Aura im Sinngrund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com