

## Wohn(t)räume im Grünen!



### **Familienfreundliche Reihenhauswohnung mit Terrasse, Garten und 2 Kfz-Stellplätzen in sonniger Lage von 97531 Obertheres**

- tolles Raumklima durch eine wohngesunde Holzbauweise
- helles, offenes Wohnen & familiengerechter Grundriss
- räumlich: 4 Zimmer, Küche, Familienbad, Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse, Wohnfläche ca. 119m<sup>2</sup>
- kurzfristig beziehbar

**Kaufpreis: 450.000 EUR inkl. PV-Anlage**

Käufercourtage: **keine zusätzliche!**



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Michael Zösch**  
**Tel. 09521 58-141**

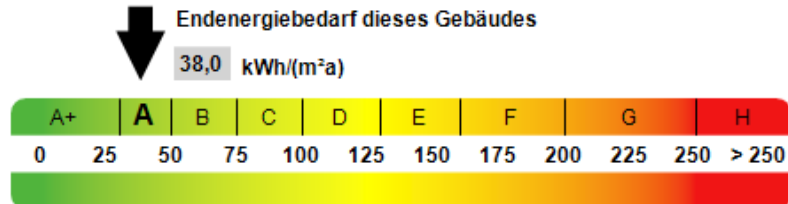
michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de

**LAGE**

Die Gemeinde Obertheres liegt im schönen Maintal zwischen der Kreisstadt Haßfurt (4 km) und der Stadt Schweinfurt (20 km). Sie ist geprägt durch den Main, Baggerseen/Angelgewässer und ein bis zum lieblichen Wässernachtal reichendes Wald- Wander- und Radfahrer-Paradies. Die Einwohnerzahl der gesamten VG Theres beträgt ca. 2.650, davon entfallen auf Obertheres ca. 1.300. Die Verkehrsanbindungen durch die B26 und A70 sind hervorragend. Ferner besteht regelmäßige Busanbindung nach Haßfurt und Schweinfurt. Obertheres selbst hat eine Kindertagesstätte und Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Weitere Infos unter [www.vgtheres.de](http://www.vgtheres.de)

**Ein Platz zum Wohlfühlen:**

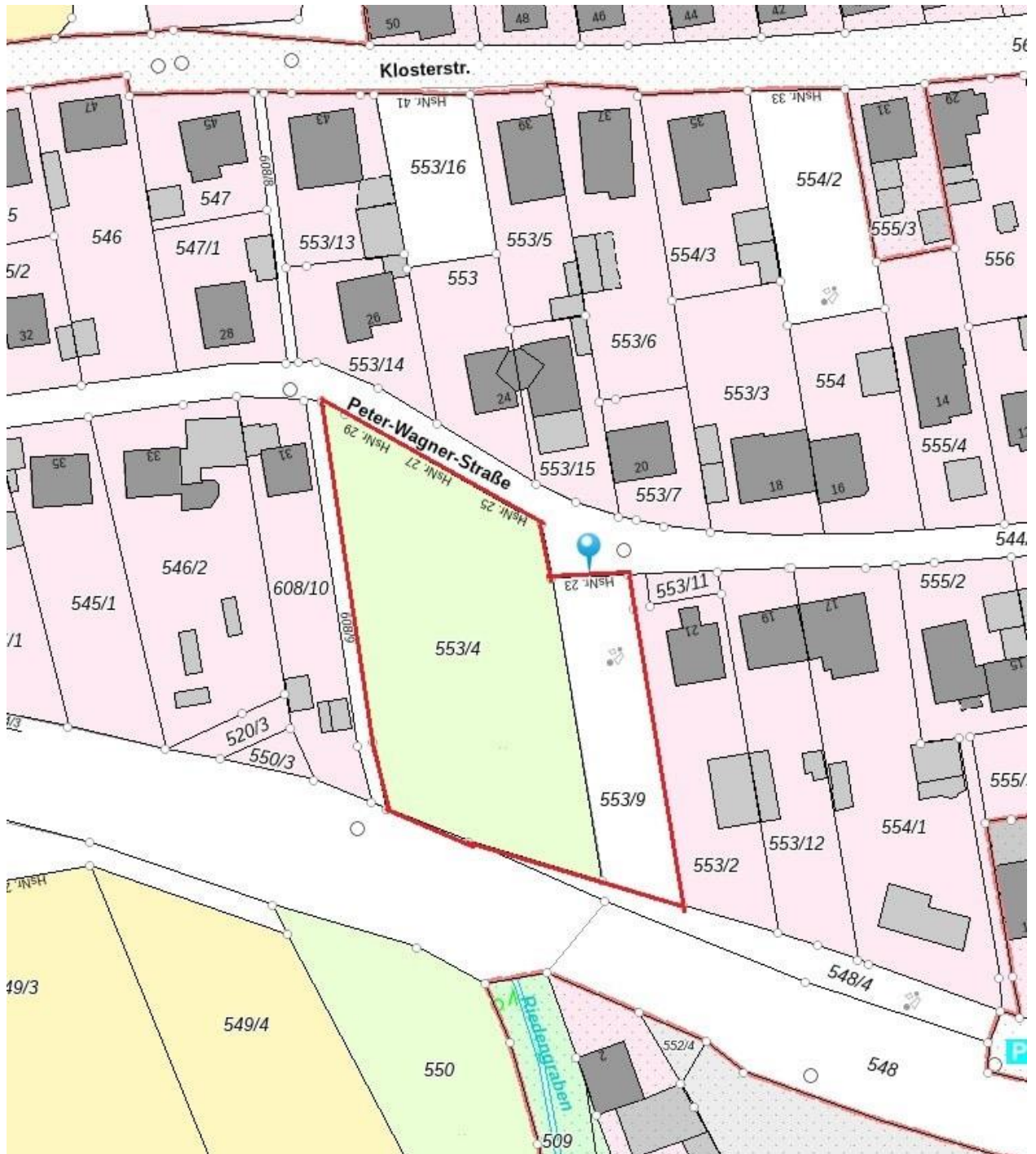
Die Reihenhauswohnungen befinden sich in bester Lage am südwestlichen Dorfrand. Das ebene, sonnige Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 3.410m<sup>2</sup> bietet 10 Familien ein attraktives, modernes Zuhause.



Kennwert Energieausweis: Effizienzklasse A  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24



LAGE



Lageplan des Grundstücks  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

### Wohn(t)räume im Grünen!

Helles, modernes Reihenmittelhaus in zentraler Lage von 97531 Obertheres. Die Besonderheiten:

- \* ein erfahrener Vertragspartner steht an Ihrer Seite: die Erstellung des Bauvorhabens erfolgt durch die renommierte Firma Holz Vogel aus Obertheres
- \* Informationen über das Unternehmen, zur Bauweise und Referenzen finden Sie auf [www.holzvogel.de](http://www.holzvogel.de)
- \* die Aufteilung erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- \* kurzfristige Fertigstellung/Bezug möglich
- \* viel Platz & viel Licht durch zwei Vollgeschosse und den stattlichen Außenmaßen von ca. 11,40m bei einer Breite von 6,64m
- \* tolles Raumklima - hohe Energieeffizienz mit günstigen Bewirtschaftungskosten:  
durch Verwendung von nachhaltigen und ökologischen Baustoffen, liegt der errechnete Endenergiebedarf bei 38 kWh/m<sup>2</sup>a); Effizienzklasse A
- \* hoher Wohnkomfort u.a. Holz-Alufenster, hochwertige Holzböden, Tageslichtbad mit Wanne/Dusche, Doppelwaschtisch, WC + WM-Anschluss im Obergeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* helles, offenes Wohnen
- \* familiengerechter Grundriss - das Raumangebot:  
4 Zimmer, Küche, Familienbad, Gäste-WC, Garderobe, Abstellraum, Flure, Windfang, Terrasse, Wohnfläche je Haus ca. 119m<sup>2</sup>
- \* Terrasse und Privatgärten in perfekter Südausrichtung
- \* niedrige Heiz- und Bewirtschaftungskosten: die Beheizung und Warmwassererzeugung der Reihenhauswohnungen erfolgt über Elektroenergie (Infrarotheizplatten in den Räumen; Warmwasser über zentralen Boiler)

Zum Verkauf angeboten wird die Reihenhausmittelwohnung B - inkl. eines 1/10 Grundstücksanteils am Gesamtgrundstück mit einer Fläche von 3.410m<sup>2</sup>, Hausgrundstücksfläche ca. 195m<sup>2</sup>, Terrasse und 2 Kfz-Stellplätzen

- schlüsselfertige Erstellung inkl. € 17.600,-- für die Photovoltaikanlage: 450.000,-- €.

#### Die Größe der Räume - ca. Angaben:

Kochen: 6,36m<sup>2</sup>, Essen: 17,20m<sup>2</sup>, Wohnen: 23,97m<sup>2</sup>, Flur unten: 4,77m<sup>2</sup>, WC: 1,92m<sup>2</sup>, Technik: 4,66m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 1: 11,80m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 2: 11,80m<sup>2</sup>, Flur oben: 4,68m<sup>2</sup>, Abstellraum: 3,96m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 13,15m<sup>2</sup>, Badezimmer: 11,76m<sup>2</sup>.

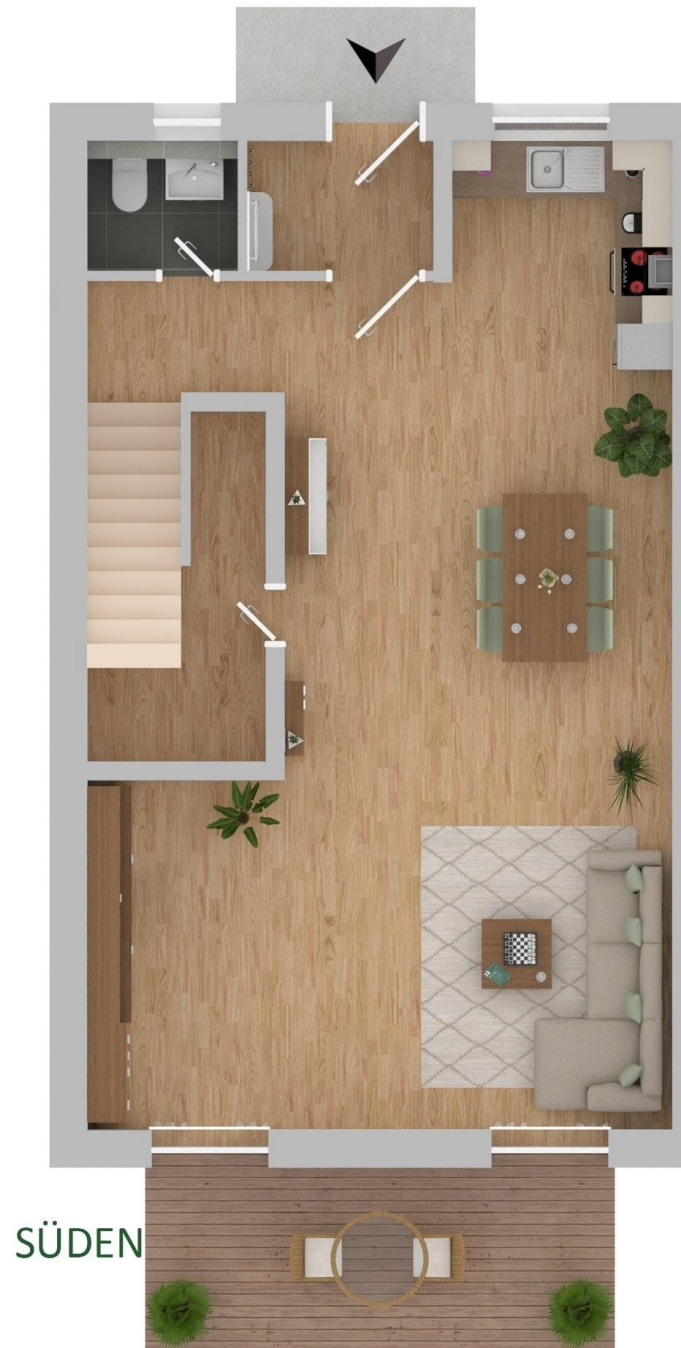


Sie möchten mehr über die Immobilie, die Planung, Eigenleistungen, Sonderwünsche und Reservierung erfahren? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



## AUFTEILUNG

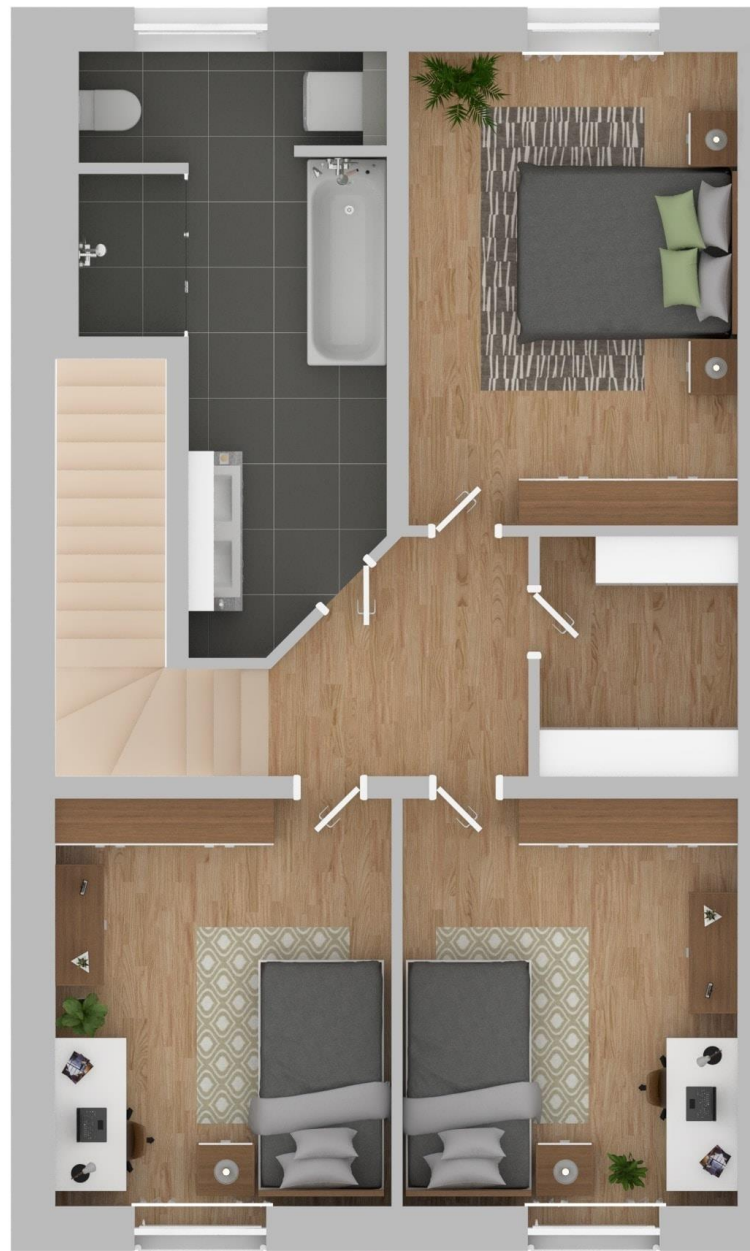
Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss - Erdgeschoss



AUFTEILUNG

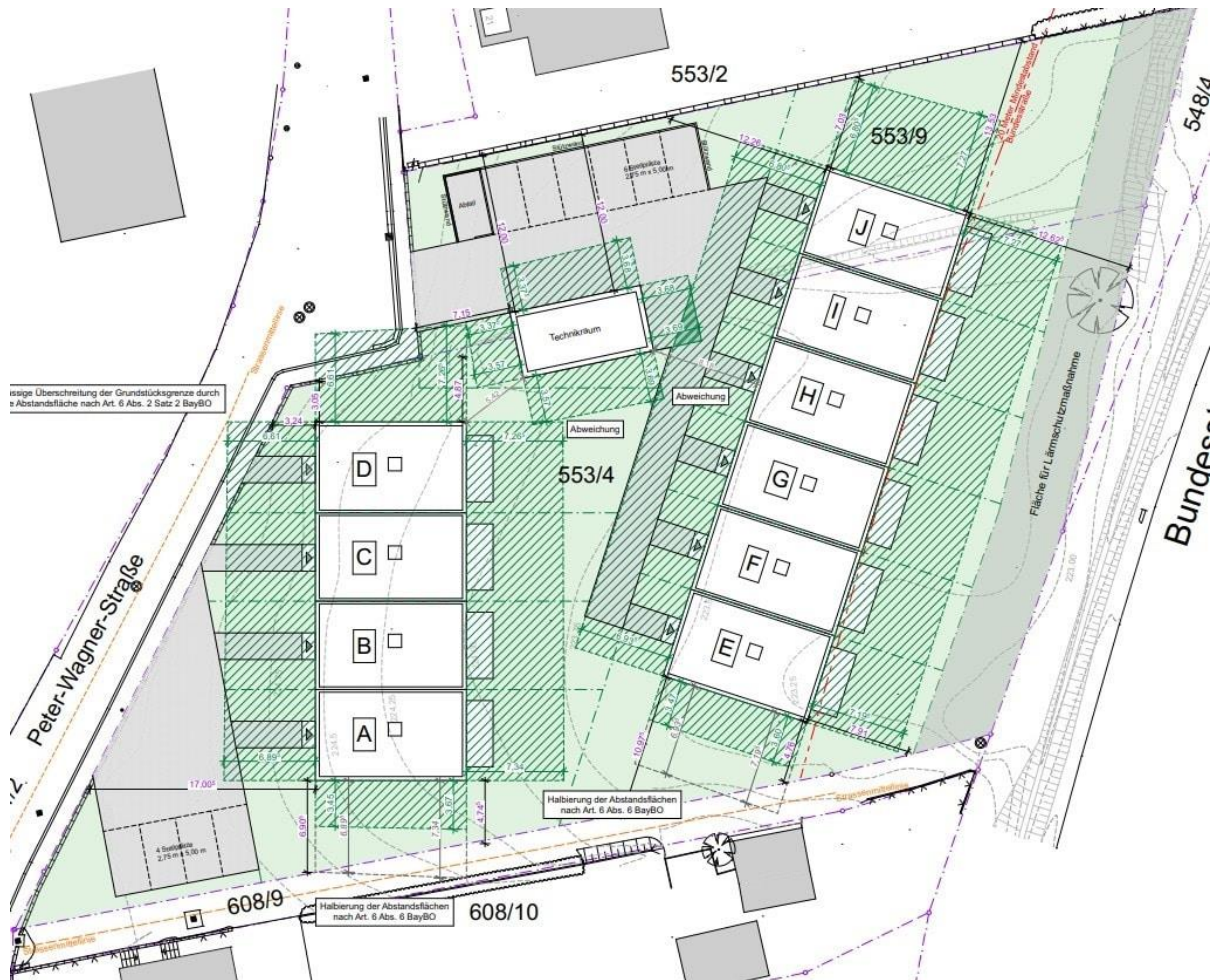


SÜDEN

Grundriss - Obergeschoss



**AUFTEILUNG**



Reihenhauswohnungen mit Abstandsflächen





## AUßENANSICHTEN



Nordansicht



sonnige Lage... die Gartenansicht des Mittelhauses mit Terrasse (wird noch errichtet)



**AUßENANSICHTEN**

---



Südostansicht der Anlage



Nordostansicht der Anlage



## AUßENANSICHTEN

---



Hauseingang mit vorgelagertem Kfz-Stellplatz



Ausblick vom Obergeschoss



## AUßENANSICHTEN



Ansicht der Anlage mit Pfeil - Haus B



Reihenhauswohnungen Gesamtansicht



## AUßENANSICHTEN

---



Reihenhauswohnungen Gesamtansicht H aus A - D (Norden)



Reihenhauswohnungen Gesamtansicht Haus A - D (Süden)



## AUßENANSICHTEN

---



Reihenhauswohnungen Gesamtansicht Haus A - D (Norden)



**INNENANSICHTEN**

---



**offenes, helles Wohnzentrum (EG -AusbauStand 09/2024)**



**offenes, großzügiges Wohnen (EG; Küche und Eingang)**





**INNENANSICHTEN**

---



Zimmer (DG)



Zimmer (DG)



**INNENANSICHTEN**

---



Zimmer (DG)



Familienbad mit Wanne/bodengleicher Dusche (DG)



## INNENANSICHTEN



**SÜDEN**

Übersichtsplan der Reihenhauswohnanlage



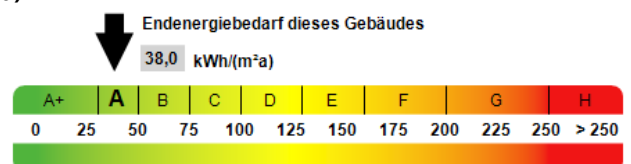
## ÜBERBLICK

<b>Objektanschrift:</b>	Obertheres, Peter-Wagner-Straße 23-29, 97531 Theres
Gesamtwohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	341 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024
Zimmeranzahl	4
Befuerung/Heizung	Elektroenergie
Fenster	Holz-Alu/Isolierglas
Bauart	Holzhaus
Zustand	neuwertig
Aktuelle Nutzung	frei
Stellplatz	2
Verfügbar ab	kurzfristig möglich

**Kaufpreis** 450.000 EUR inkl. PV-Anlage, 2 Kfz-Stellplätze  
**Käuferprovision** keine zusätzliche!

## Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Hauptenergieträger	Elektroenergie
Energieeffizienzklasse	A
Endenergiebedarf	38 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Michael Zösch  
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
**Telefon 09521 58-141** oder  
E-Mail [michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de](mailto:michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)