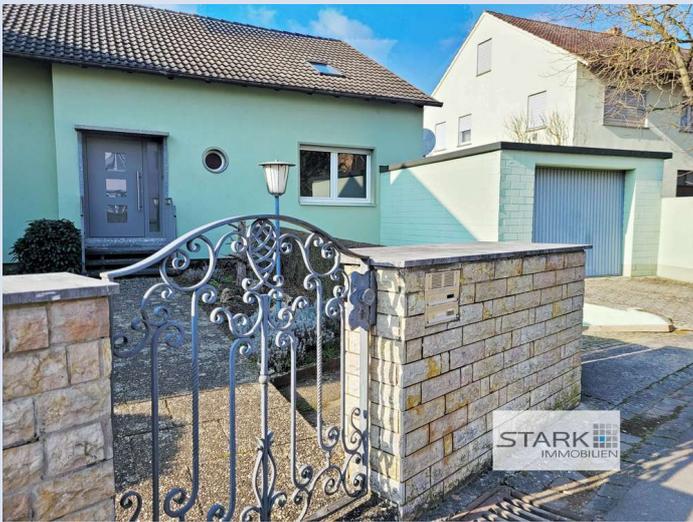


# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR  
Scout-ID: 157522871

STARK  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner:

Stark Immobilien

Stark Immobilien

E-Mail: [kaufanfrage@starkimmo.de](mailto:kaufanfrage@starkimmo.de)

Tel: +49 9366 6543

Web: <http://www.starkimmo.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	431,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1965
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Endenergieverbrauch:	120,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1965
Bezugsfrei ab:	zeitnah
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 1,79 % inkl. MwSt.

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1964 massiv erbaut und ist seitdem im Familienbesitz. Dementsprechend wurde es fortlaufend gepflegt und instandgehalten.

## Ausstattung:

Entgegen dem ursprünglichen Plan kam es nun während der begonnenen Umbauarbeiten zum Entschluss, das Haus zu verkaufen.

Daher sind verschiedene Arbeiten bereits ausgeführt:

Die alte Heizungsanlage inklusive der Öltanks ist bereits ausgebaut und entsorgt. Momentan ist keine Heizung im Haus - Sie können sich für eine Heizanlage nach Ihrem Wunsch entscheiden. Neue, moderne Heizkörper sind bereits im ganzen Haus eingebaut (Vorbereitung für Wärmepumpe - oder ein anderes System)

Die Fenster (bis auf den Keller) wurden im Jahr 2000 gegen Kunststoff-Isolierfenster ausgetauscht

Das Dach wurde neu gedeckt und gedämmt

Die Wasserleitungen wurden mit Sanipex erneuert

## Lage:

Retzbach ist ein Gemeindeteil des Marktes Zellingen und liegt landschaftlich reizvoll im Maintal zwischen Würzburg und Karlstadt.

Im Ort gibt es einen Lidl-Markt sowie eine Müller-Drogerie. Im benachbarten Zellingen ist vor Ort ein Edeka, eine Norma und ein Aldi-Markt.

Nach Würzburg sind es nur ca. 16 km – ca. 20 Minuten Fahrzeit. Günstig gelegene Autobahnausfahrten von der Autobahn A3 und der A7 und eine gute Anbindung an den Personennahverkehr sind ideal für Pendler und Schüler. Sie finden hier einen Kindergarten und eine Grundschule, alle weiterführenden Schulen sind in der Umgebung gut erreichbar.

Die Gemeinde hat ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz (herrliche Radwege am Main!) und verschiedene Wanderwege. Zahlreiche Vereine und ein schönes Freibad ergänzen das Freizeitangebot.

Das Haus selbst liegt in der Ortsmitte in einer ruhigen Nebenstraße, ohne Durchgangsverkehr. Zum Zugbahnhof läuft man weniger als 10 Minuten.

## Sonstiges:

Haben Sie ernsthaftes Interesse an dem Haus und würden es gerne einmal besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage per E-Mail mit folgenden Informationen:

•Ihre vollständige aktuelle Anschrift mit Festnetz- und

Handynummer

Wenn wir diese Informationen vollständig erhalten haben können wir Ihnen das Objekt nachweisen und einen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren bzw. Ihnen die Anschrift des Hauses nennen.

Wir bitten Sie um Verständnis, falls es bei der sehr hohen Anzahl von Anfragen momentan zu etwas längeren Wartezeiten kommen kann - wir bemühen uns, möglichst alle Anfragen zeitnah zu beantworten.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben der Auftraggebers oder eines Dritten.

Der Makler und das Maklerbüro übernehmen hierfür keine Haftung.

Nachweispflicht:

Wir bitten Sie zu beachten, dass wir aufgrund der uns vom Eigentümer auferlegten Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständig ausgefüllter Angabe der Anschrift und Rufnummer bearbeiten!

Das Geldwäschegesetz sieht vor:

Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

Dies geschieht

•durch Einsichtnahme in den Personalausweis – Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken.

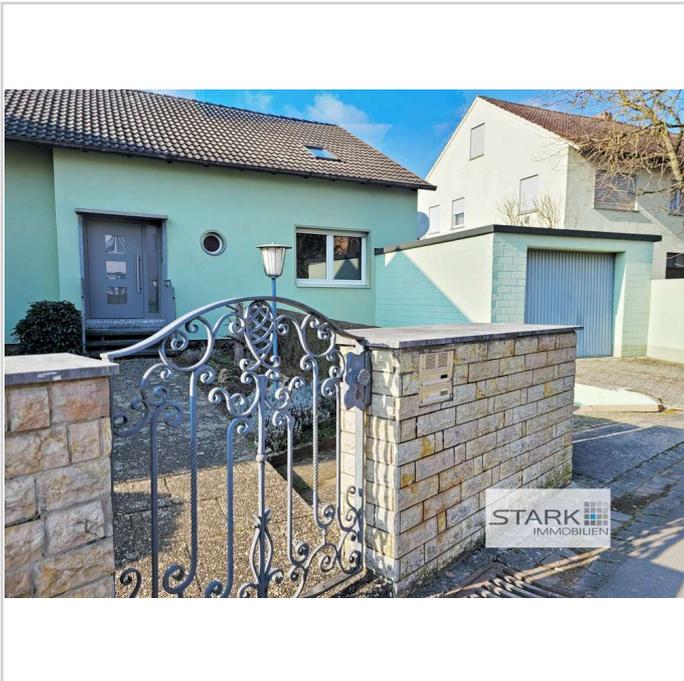
•bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister. Es werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.

## Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

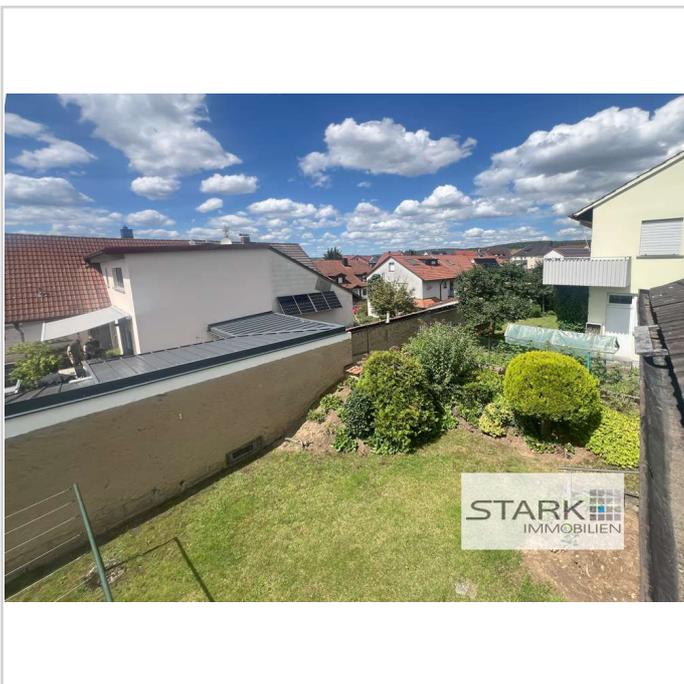
Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



A Sommer - Blick in den Garten



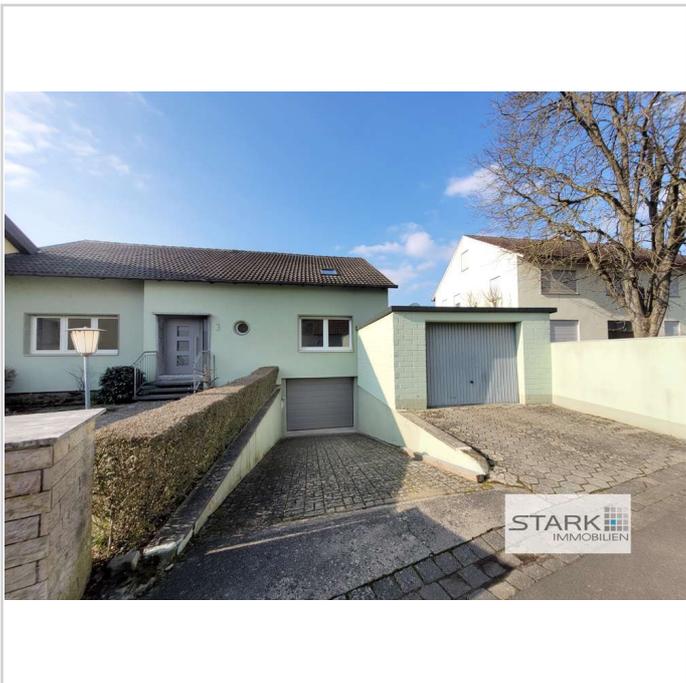
A Sommer - Garten

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!

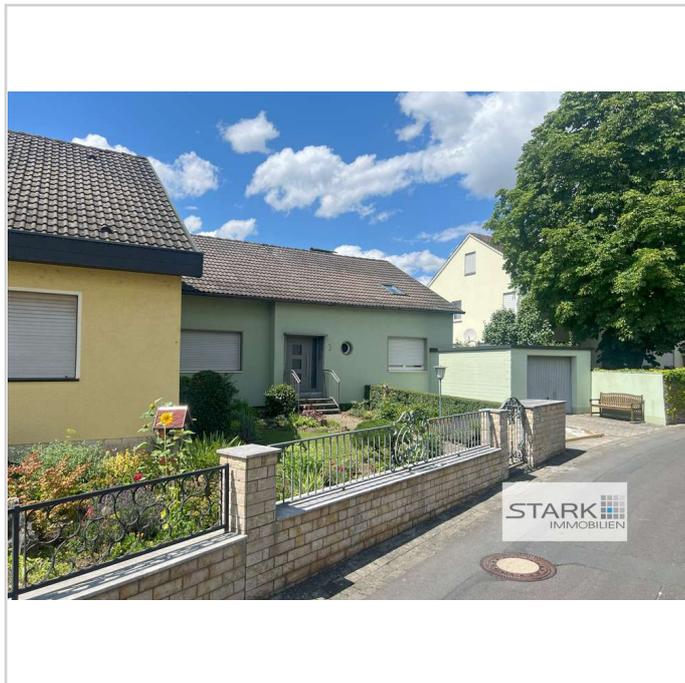


97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



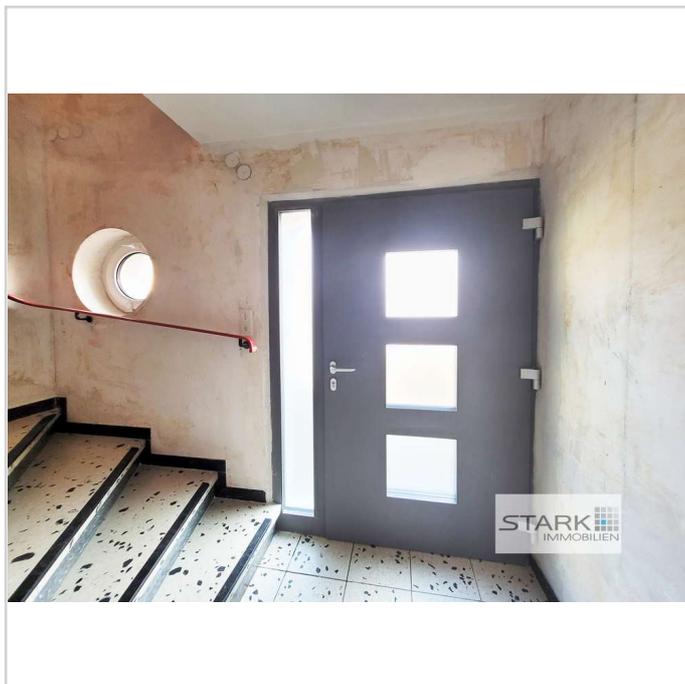
A Straßenseite mit Garagen



A Umgebung im Sommer



Eingang (1)



EG Eingang

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



EG Eingang Treppenhaus



EG Diele



EG Küche



EG Küche 2

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



EG Badezimmer



EG Bad Dusche



EG Diele



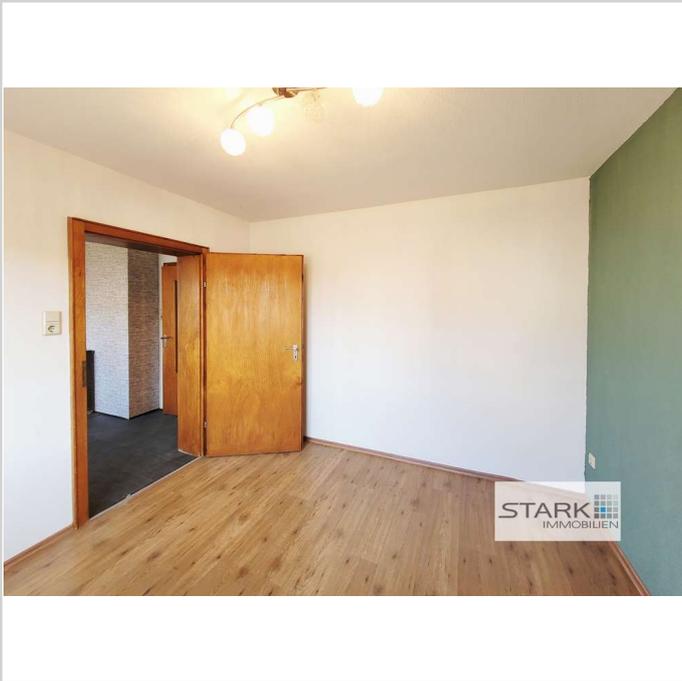
Erdgeschoss (1)

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



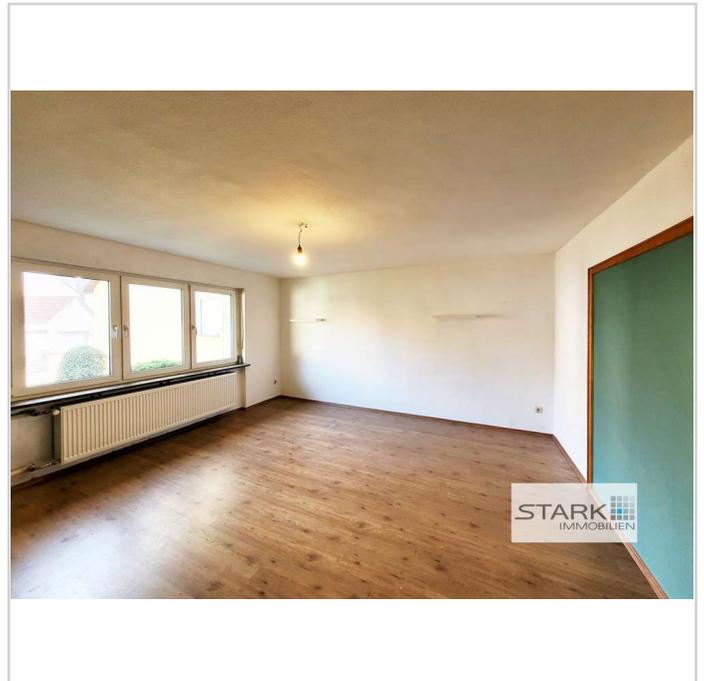
Erdgeschoss (2)



Erdgeschoss (3)



Erdgeschoss (4)



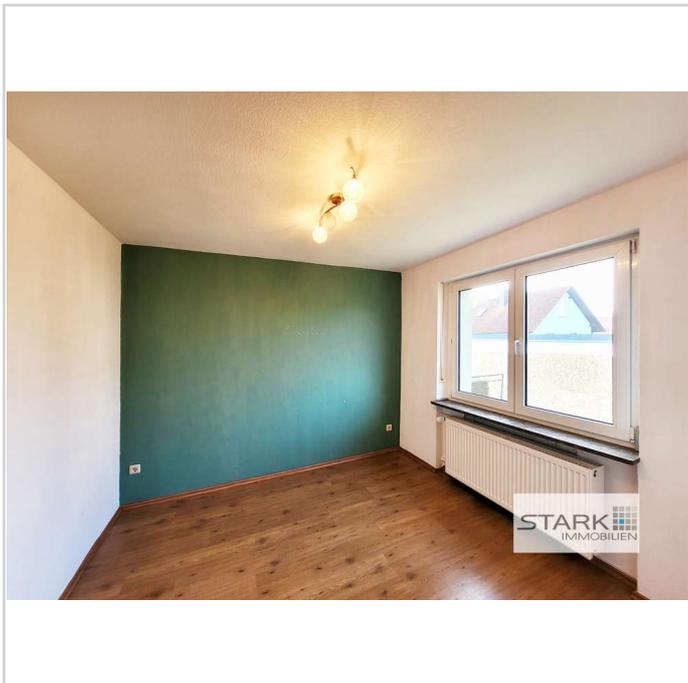
Erdgeschoss (5)

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!

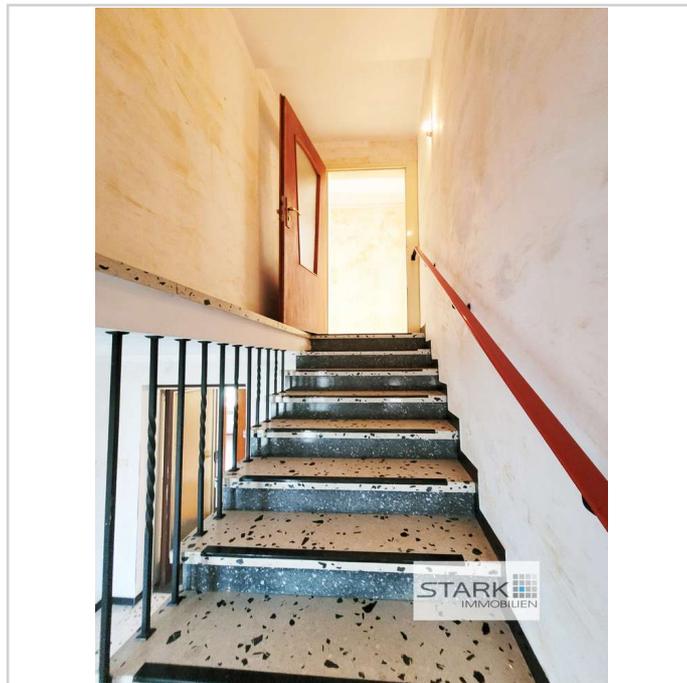


97225 Retzbach

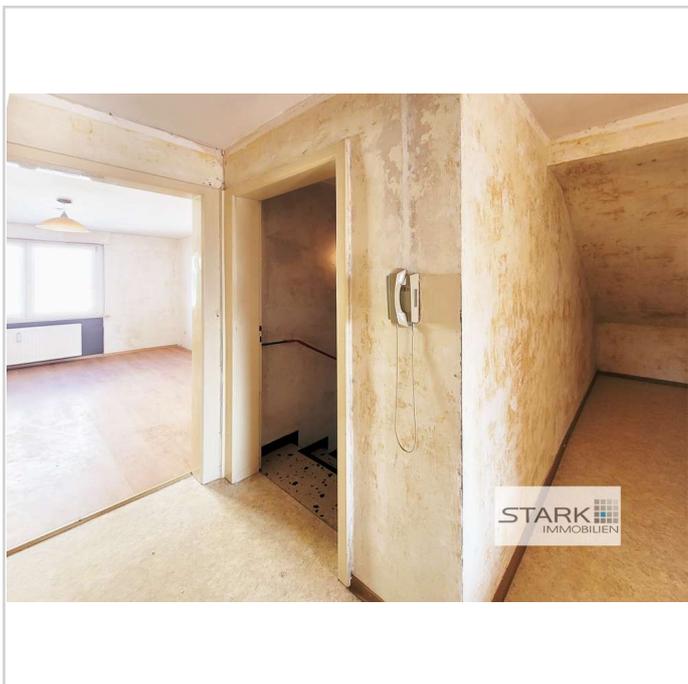
Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



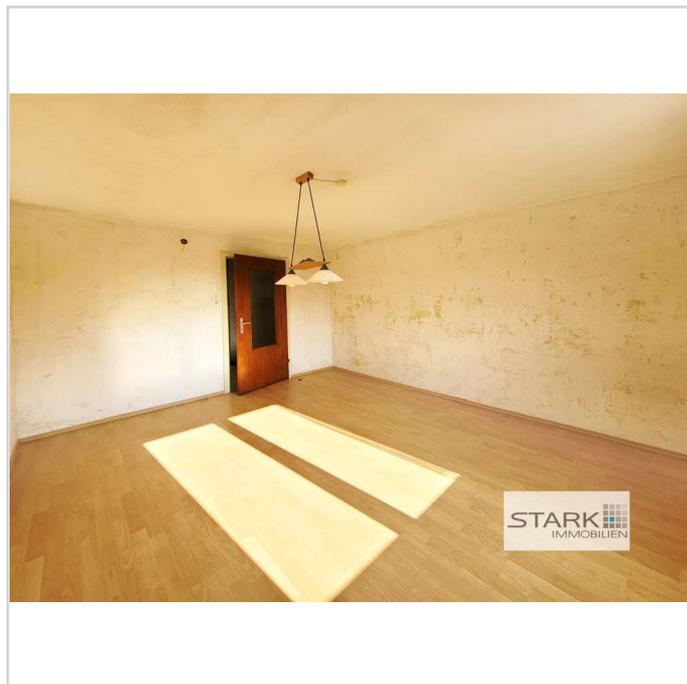
Erdgeschoss (6)



EG Treppe ins OG



OG Flur



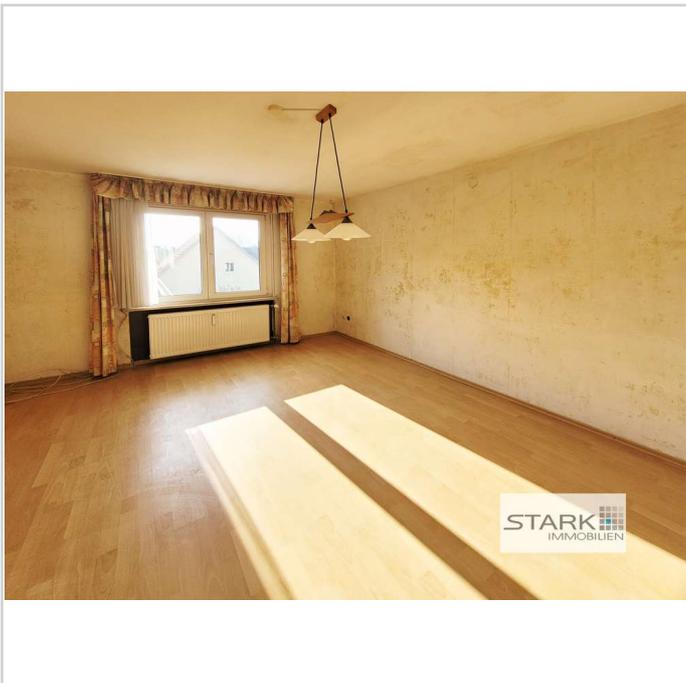
Obergeschoss (1)

# Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!

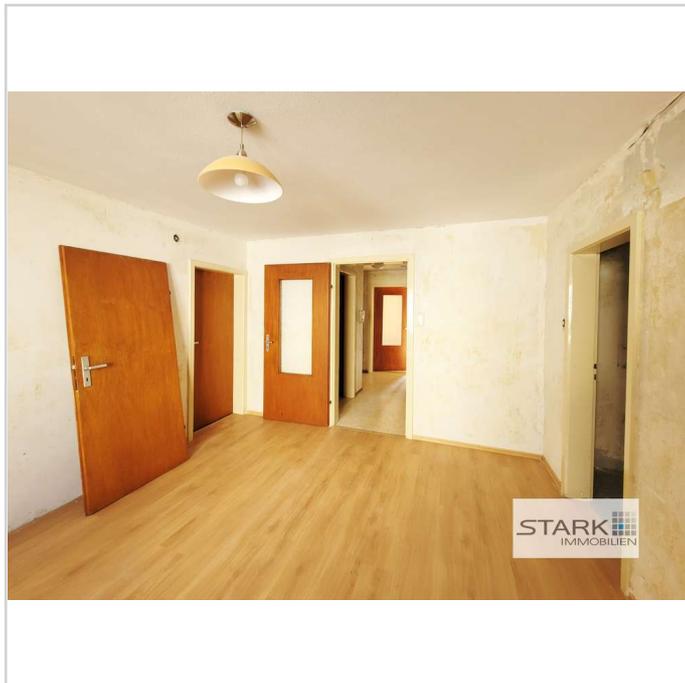


97225 Retzbach

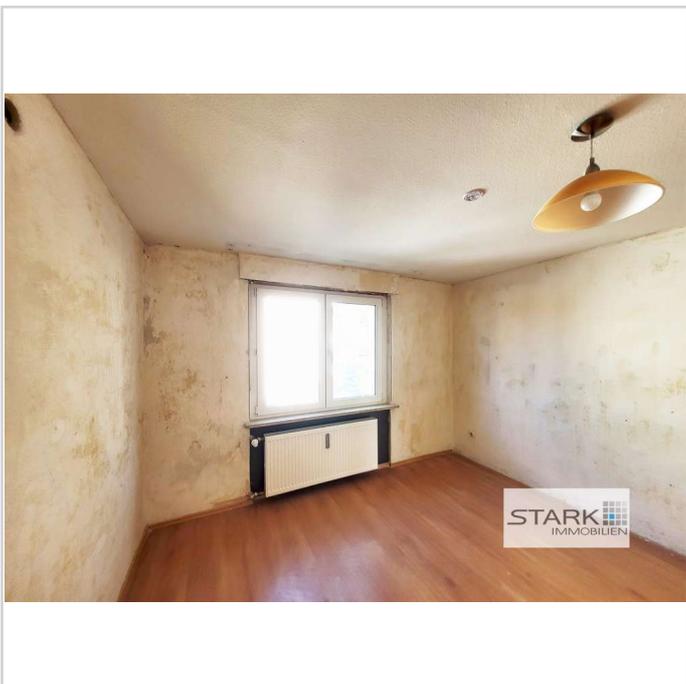
Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



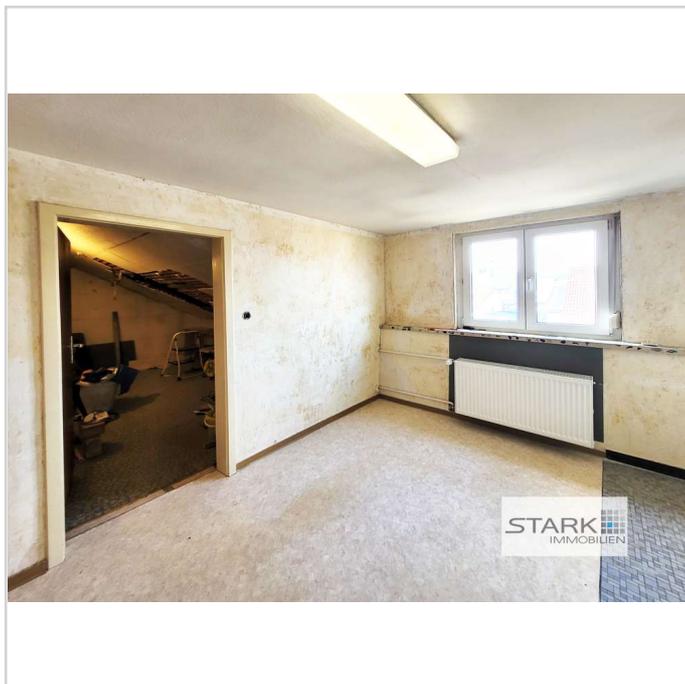
Obergeschoss (2)



Obergeschoss (3)



Obergeschoss (4)



Obergeschoss (5)

## Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

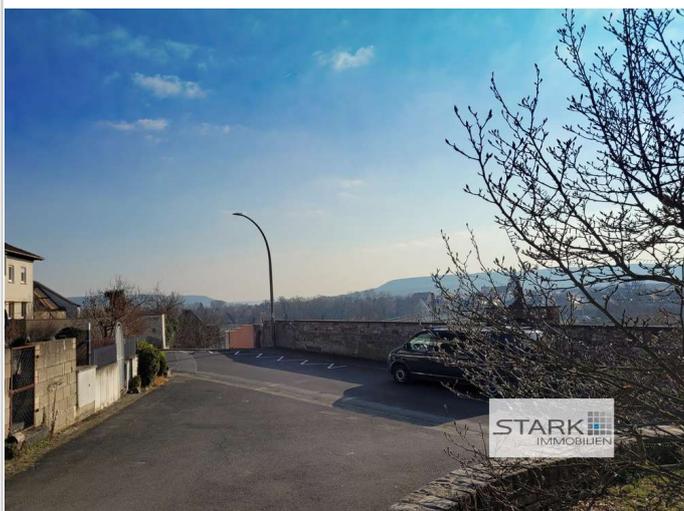
Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR



Aussicht



A Umgebung (2)



A Umgebung

**STARK**  
IMMOBILIEN

Zu verkaufen!

## Hübsches Einfamilienhaus in Retzbach - ruhige Lage mit Garten und 2 Garagen!



97225 Retzbach

Zimmer: 5,50  
Wohnfläche ca.: 145,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000,00 EUR

