



WECKING
IMMOBILIEN

Exklusive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 in Johannesburg (Bayern)

63867 Johannesburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: TW- 1407



Wohnfläche ca.: **140 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **699.000 EUR** - Kaltmiete: **1.700,00 EUR**





Exklusive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 in Johannesburg (Bayern)

Objekt ID	TW- 1407
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	63867 Johannesburg Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	140 m ²
Nutzfläche ca.	27 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20,28 m ²
Grundstück ca.	225 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2022
Letzte Modernisierung	2022
Zustand	neuwertig
Ausstattung	Luxus
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach absprache
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Bidet, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Klimatisiert, Parkettboden, Pissoir, Sauna,





WECKING
IMMOBILIEN

Tageslichtbad

Käuferprovision

Ohne Käuferprovision

Kaltmiete

1.700,00 EUR

Kaufpreis

699.000 EUR





Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 erwartet Sie mit einer erstklassigen Luxusausstattung und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnkonzept für höchsten Komfort und Lebensqualität.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein eleganter Koch-Essbereich, der nahtlos in den malerischen Terrassengarten übergeht. Die moderne und hochwertige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein Kaffeevollautomat, ein Backofen, eine Kühlgefrierkombination sowie eine große Induktionskochplatte mit Downdraft-Dunstabzugshaube stehen Ihnen hier zur Verfügung. Zusätzlich bietet die Küche softclose Auszüge und integrierte Küchenstaubsauger für maximalen Komfort. Ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine hochmoderne Haustechnik mit Staubsauger und Wäscheschacht runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss bietet sich Ihnen ein großzügiges Eltern-Schlafzimmer sowie zwei weitere einladende Kinderzimmer. Hier finden Sie einen ruhigen Rückzugsort für erholsame Nächte und gemütliche Stunden mit der Familie. Das elegante und moderne Badezimmer ist mit einer großzügigen Rain-Shower-Dusche ausgestattet, die Ihnen ein erfrischendes Duserlebnis bietet. Der Waschtisch verfügt über einen großen, indirekt beleuchteten Spiegel, der den Raum optisch vergrößert und eine angenehme Atmosphäre schafft. Hochwertige Keramik sorgt für ein stilvolles Ambiente und rundet das Badezimmerdesign gekonnt ab.

Das Dachgeschoss lädt zum Entspannen und Genießen der herrlichen Aussicht ein. Hier finden Sie ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein weiteres Bad, das mit einer freistehenden modernen Badewanne über der sich ein Oberlichtfenster befindet das Ihnen am Abend einen einzigartigen Blick auf den Sternenhimmel gewährt, während Sie relaxt in der Badewanne liegen. Zudem gibt es ein Waschtisch, Keramik und ein weiterer Wäschschacht das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Der kleine Garten dieser Doppelhaushälfte erweist sich als wahres Paradies für Naturliebhaber und verspricht zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung. Eine großzügige, geflieste Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für einen geräumigen Essbereich, der sich ideal für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden eignet. Darüber hinaus ist die abgetrennte, gemauerte Außen-Grill-Küche perfekt ausgestattet (mit Kazan & Mangal) für gemütliche Grillabende unter freiem Himmel und lässt keine Wünsche offen.

Für all jene, die Wellness schätzen, bietet die Außendusche sowie die im Garten befindliche Sauna eine willkommene Oase der Entspannung. Hier können Sie die Ruhe und Privatsphäre genießen, während Sie sich verwöhnen lassen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Zudem trägt der idyllische Koiteich zur entspannten Atmosphäre bei und lädt dazu ein, sich zurückzulehnen und die Natur zu genießen.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein luxuriöses und modernes Wohnerlebnis mit einer umfangreichen Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz vereint. Vom beeindruckenden Außenbereich mit Terrasse, Koiteich und Sauna bis hin zu praktischen Annehmlichkeiten wie einer hochwertigen Einbauküche und modernster Smarthome-Technologie lässt dieses Anwesen keine Wünsche offen. Mit hochwertigen Materialien und durchdachten Details wurde eine Wohnatmosphäre geschaffen, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.





Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieses außergewöhnlichen Anwesens haben und mehr über die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie erfahren möchten, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne organisieren wir für Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für alle weiteren Fragen zur Verfügung. Versäumen Sie nicht die Gelegenheit, dieses exklusive Wohnerlebnis hautnah zu erleben und Ihren Traum vom perfekten Zuhause wahr werden zu lassen.

Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche (u.a. mit Kaffeevollautomat, Backofen, Kühlgefrierkombination sowie großer Induktionskochplatte mit Downdraft-Dunstabzugshaube, softclose Auszügen...)
- Große geflieste Terrasse mit geräumigem Essbereich, Koiteich, Sauna, Außendusche und abgetrennter, gemauerter Außen-Grill-Küche (Kazan & Mangal)
- Je eine große Markise auf der Terrasse und auf dem Balkon im OG
- Zusätzliche Abstellkammer auf dem Balkon im OG (von außen begehbar)
- PV-Anlage (8kWp) mit Pufferspeicher
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Fenster sind dreifachverglast mit Schallschutz
- Die großen, leichtgängigen Schiebeelemente zur Terrasse und auf den Balkon sind zusätzlich mit Fliegengitterplissees versehen.
- Hochwertiges, dickes Eichen-Dielen-Parkett im Wohn- & Essbereich, die restlichen Räume sind mit eindrucksvollen, großen (120*120cm) schiefergrauen Fliesen ausgelegt.
- Wäscheschacht von jedem Stockwerk in den Hauswirtschaftsraum
- Zentralstaubsauger für jedes Stockwerk und zusätzlich ein in der Küche
- Marmorputz in der Küche, Flur und im Treppenhaus
- Hochwertige Beleuchtung mit Stimmungs LED's und Deckenlichtern
- Alle Kippschalter, Dimmer und Steckdosen sind von Gira aus der "Black-Glass-Edition"
- Spanndecken im ganzen Haus Lackspanndecke im Eingangsbereich, der Küche, den Bädern, dem Gäste-WC, Flur sowie im Treppenhaus
- Smarthome-Funktionen (alle Lichter, die Kaffeemaschine, Steckdosen und sogar die Eingangstüre lassen sich über eine App steuern/öffnen).
- Garage, Stellplatz

Sonstiges

Das Objekt wird über WECKING Immobilien im Makler-Alleinauftrag vermarktet. Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber oder öffentliche Behörden mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Sämtliche Fotos, Texte und graphische Darstellungen sind Eigentum von WECKING-Immobilien und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Geldwäschegesetz: Als Maklerunternehmen sind wir nach §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3





Geldwäschegesetz verpflichtet bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Dazu ist erforderlich, nach §11 Geldwäschegesetz die Daten Ihres Personalausweises mittels einer Kopie festzuhalten. Bei juristischen Personen benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs.

Gerne bekommen Sie auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern, Grundrisseplänen und zusätzlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse, Emailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	15.04.2024
Gültig bis	14.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2022
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	41,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A





Lage

Entstanden aus den einst eigenständigen Orten Breunsberg, Johannesberg, Oberafferbach, Rückersbach und Steinbach, thront Johannesberg auf dem markanten Höhenzug des Vorspessarts. Die im Jahr 1769 erbaute barocke Kirche "St. Johannes Enthauptung" dient als weithin sichtbarer Orientierungspunkt für Besucher. Die umgebenden Wälder und die erhöhte Lage bieten nicht nur frische Luft, sondern auch zahlreiche ausgeschilderte Rundwanderwege, die zum Erkunden der Umgebung einladen. Kulinarisch werden sowohl Liebhaber der gutbürgerlichen Küche als auch Feinschmecker in Johannesberg verwöhnt. Die ausgezeichnete Anbindung an die nahegelegene Stadt Aschaffenburg, die ruhige und klimatisch vorteilhafte Höhenlage, die abwechslungsreiche Landschaft und die herrlichen Fernblicke machen die Gemeinde zu einem begehrten Wohnort.





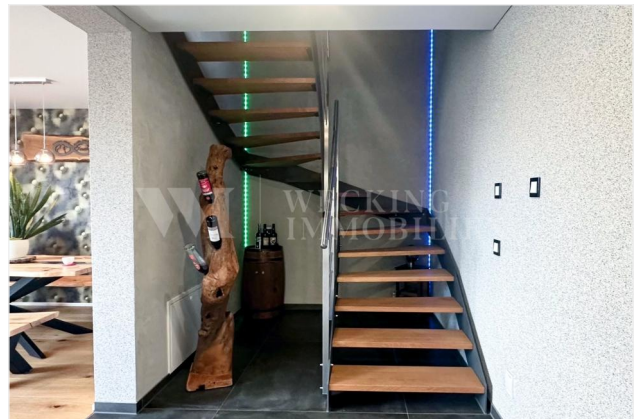
WECKING
IMMOBILIEN



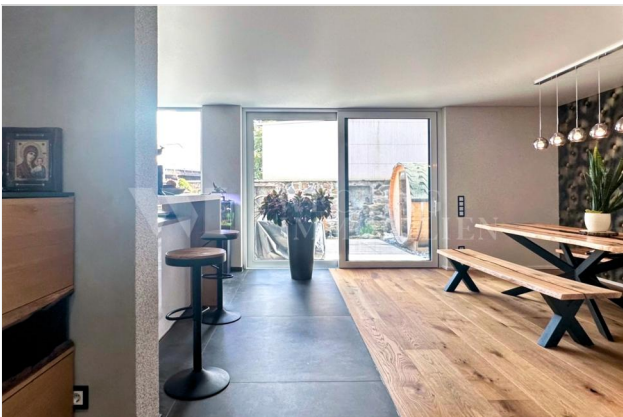
Eingangsbereich-Garderobe



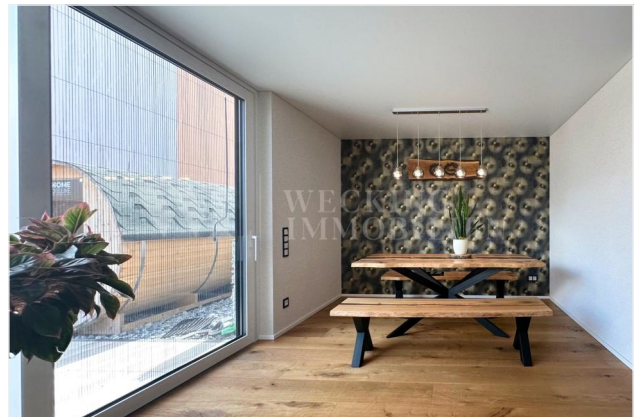
Ga?ste-WC-EG1



Treppenaufgang-EG



Flucht-Terrasse

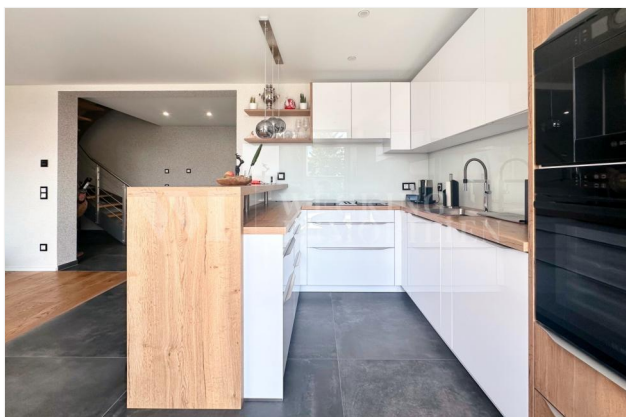


Essbereich-EG





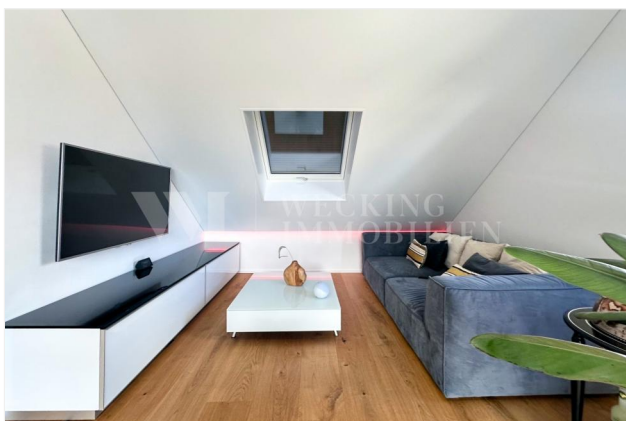
WECKING
IMMOBILIEN



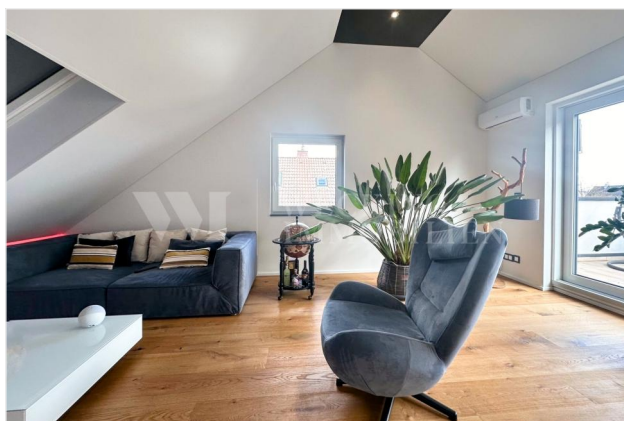
Küche-EG



Schlafzimmer-OG2



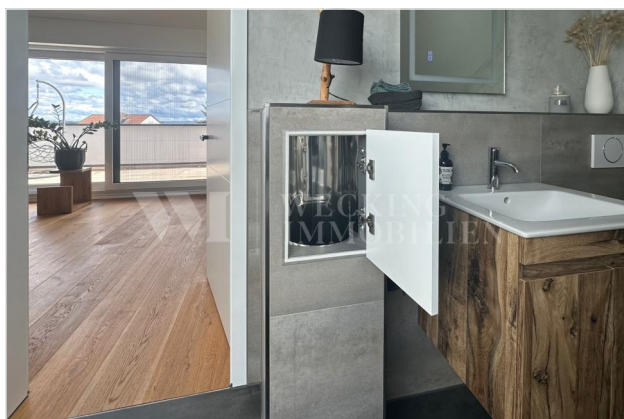
Wohnzimmer-DG



Wohnzimmer DG-2



Badezimmer-DG1



Badzimmer-DG3





WECKING
IMMOBILIEN



Balkon-DG



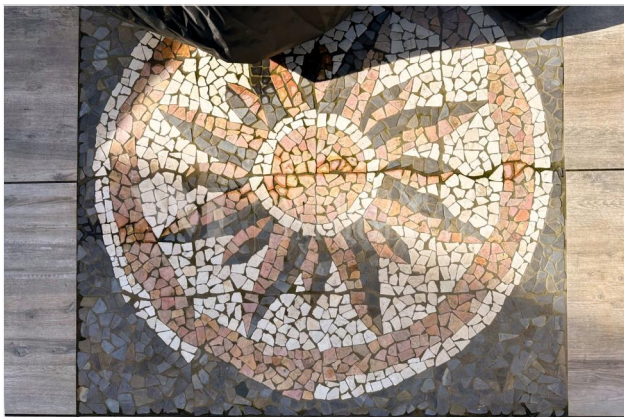
Treppenabgang-DG



Deckenleuchte-DG



Terrasse-Grillecke



Mosaik-Terrasse



Sauna





WECKING
IMMOBILIEN



Grillecke



Koi-Teich

