BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Bogsch Immobilien - Wohnen mit Weitblick und viel Privatsphäre – freistehendes Einfamilienhaus in Leidersbach

Einfamilienhaus



63849 Leidersbach

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Wichtiges auf einen Blick

Kennung	148900425	Etagenzahl	2
Immobilienart	Einfamilienhaus	Garagenanzahl	2
Baujahr	1992	Vermietet	Nein
Grundstücksfläche	ca. 826 m²	Verfügbar ab	ab sofort
Wohnfläche	ca. 130,00 m²	Zustand	Gepflegt
Kellerfläche	ca. 67,19 m²	Gäste-WC vorhanden	Ja
Zimmer	4	Terrasse vorhanden	Ja
Einbauküche vorhanden	Ja	Provision Käufer inkl. MWST	3,57
Qualität der Ausstattung	Normal	Kaufpreis	450.000,00 €

Galerie


EG_Wohnen01-1


EG_Wohnen01-4

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



EG_Wohnen01-2



EG_Wohnen01-6



EG_Küche01-3



EG_Küche01-5

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



EG_Küche01-2



EG_Küche01-1



EG_GWC-Dusche01-4



EG_GWC-Dusche01-3

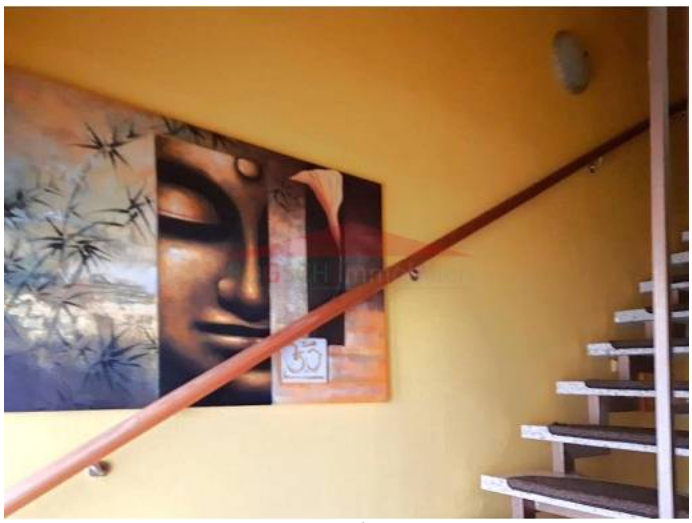
BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



EG_GWC-Dusche01-2



EG_Zimmer02-1



EG_Treppenhaus01-1



DG_Zimmer02-1

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



DG_Zimmer01-4



DG_Zimmer01-6



DG_Bad01-1

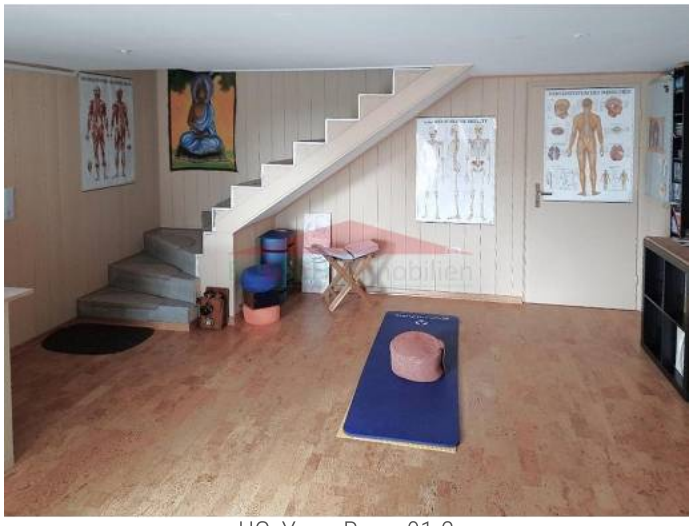


DG_Bad01-7

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



DG_Bad01-4



UG_Yoga-Raum01-2



UG_Yoga-Raum01-1



UG_Raum01-1

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



Garten01-1



Garten01-10



Garten01-4



Garten01-3

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



Garten01-2



Garten01-11



Garten01-12



Doppel-Garage

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



Fernblick01-3



Fernblick01-1



Ansicht NORD-WEST Hauseingang



Ansicht SÜD-OST

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



Ansicht SÜD-OST_



Ansicht SÜD-WEST



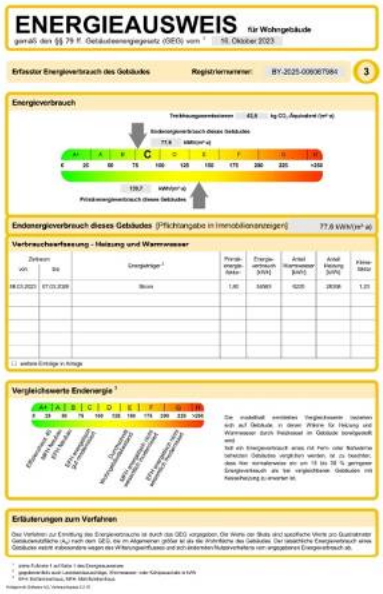
Ansicht SÜD-WEST Nebeneingang



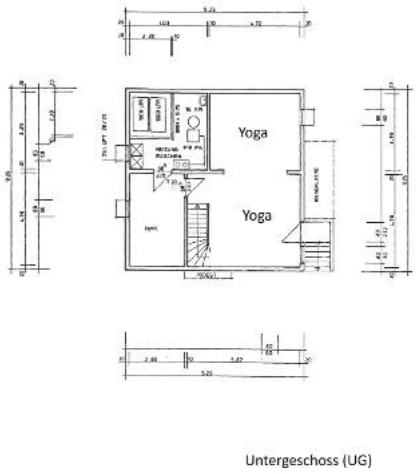
BOGSCH-Immobilien

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Grundrisse

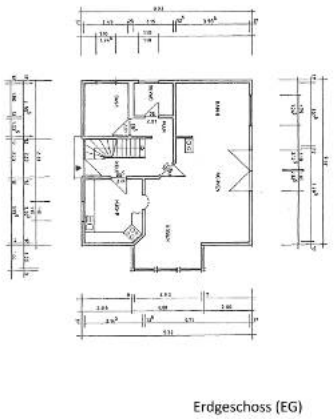


Energieausweis_S.03



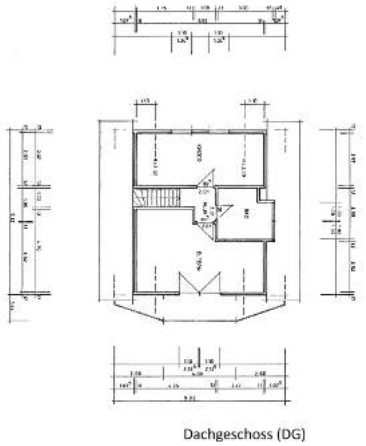
Untergeschoss (UG)

UG_Grundriss_



Erdgeschoss (EG)

EG_Grundriss_



Dachgeschoss (DG)

DG_Grundriss_

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Über die Immobilie

BOSCH Immobilien bietet Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus des renommierten Fertighausherstellers Schwabenhaus an. Die im Jahr 1992 errichtete Immobilie präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde durch regelmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an die heutigen Wohn- und Ausstattungsansprüche angepasst.
Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 826 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare und Familien, die Wert auf Wohnqualität, ein naturnahes Umfeld und eine solide Bausubstanz legen.

Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für die individuellen Bedürfnisse einer Familie. Ein Gäste-WC mit Walk-In-Dusche und ein Vollbad im DG sorgen für Komfort im Alltag.

Das vollständig unterkellerte Haus überzeugt durch vielseitig nutzbare Flächen, die neben ausreichend Stauraum auch Platz für Hobby, Werkstatt oder weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage.

Die Beheizung erfolgt über eine hochwertige Haller-Infrarot-Heizung. Ergänzend steht eine Flüssiggas-Zentralheizung zur Verfügung, die nach Reaktivierung wahlweise flexibel genutzt werden kann.
Ein besonderer Blickfang ist der stilvoll in das Wohnzimmer integrierte Kamin mit großem Schauglas. Er verleiht dem Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre und sorgt insbesondere in der kalten Jahreszeit für angenehme Strahlungswärme. Aufgrund der bisherigen geringen Nutzung ist eine erneute Inbetriebnahme durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger erforderlich.

➡️ Hinweis zum Energieausweis:
Der ausgewiesene Wert zur Infrarot-Heizung beträgt 77,60 kWh/(m²*a), das entspricht einer Energieeffizienzklasse C (kratzt an B – siehe Anhang Energieausweis)
Wer lieber mit Gas heizen möchte, kann die vorhandene Heizung reaktivieren. In dem Fall ist der Energieverbrauch mit 140,7 kWh/(m²*a) angegeben, Energieeffizienzklasse E.

Die großzügige Terrasse geht harmonisch in den weitläufigen Garten über und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeit, Haustiere sowie vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder. Die ruhige Ortsrandlage an der Bebauungsgrenze garantiert ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Der derzeitige reizvolle Fernblick wird durch die abgeschlossene Bebauung der Nachbargrundstücke zusätzlich unterstrichen, Beeinträchtigungen durch Baulärm oder vergleichbare Einflüsse sind nicht zu erwarten.

Der Eigentümer, der beruflich im Gesundheitswesen tätig ist, legte bei der Auswahl der Materialien und der Ausstattung stets besonderen Wert auf gesundheitlich unbedenkliche und hochwertige Lösungen. In den vergangenen Jahren wurde das Haus zudem liebevoll und baubiologisch saniert, unter anderem durch die Erneuerung von Fenstern, Böden, Bad und G-WC, Fassade samt Dämmung sowie der Einbauküche.
Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand; ein Investitions- oder Sanierungsstau ist nicht erkennbar.

Auch in technischer Hinsicht ist die Immobilie bestens auf die Anforderungen modernen Wohnens vorbereitet. Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss der Telekom. Damit steht eine leistungsfähige Breitbandanbindung zur Verfügung – eine ideale Voraussetzung für Homeoffice, Videokonferenzen sowie alle Anwendungen, die eine schnelle und stabile Internetverbindung erfordern.

Nach Absprache können verschiedene Ausstattungsgegenstände übernommen werden. Hierzu zählen unter anderem Werkstatteinrichtungen und verschiedene Geräte.

➡️ MEHR erfahren
https://bogsch-immobilien.de/exposee-haus

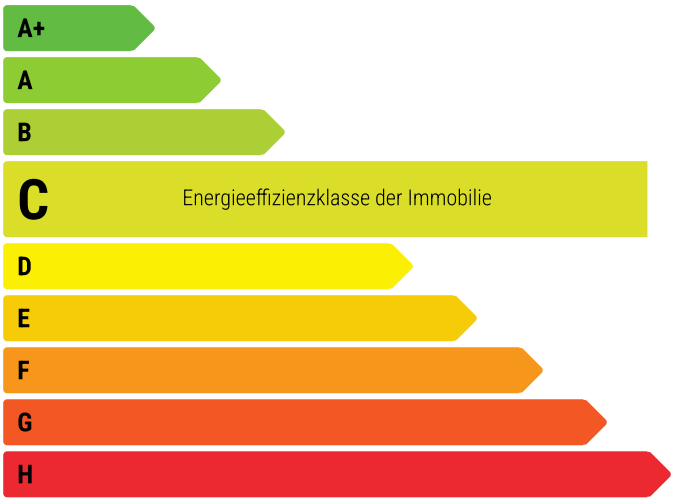
+++ UNSERE BANKEN-UNABHÄNGIGEN FINANZIERUNGSBERATER ERSTELLEN IHNEN AUF ANFRAGE EIN INDIVIDUELLES ANGEBOT +++

📌 https://bogsch-immobilien.de/finanzierung/

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Befeuerung/Energieträger	Strom
Baujahr	1992
Letzte Modernisierung	2012
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	77,6 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Ausweis erstellt am	16.11.2025
Ausweis gültig bis	15.11.2035
Energie mit Warmwasser	Ja



BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Ausstattung

Die Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 79,62 m²
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Weiteres Zimmer, ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
- Gäste-WC mit Walk-in-Dusche

Dachgeschoss – ca. 50,55 m²
- Schlaf- und Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne

Untergeschoss – ca. 67,19 m² Nutzfläche
- Teilweise als Yoga-Studio ausgebaut
- Weitere praktische Nutz- und Abstellflächen
- Platz für Waschmaschine und Trockner

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Freizeit und praktische Alltagsnutzung.

Die Highlights dieser Immobilie auf einen Blick

- ✔ Ca. 826 m² Grundstück
- ✔ Freistehendes EFH
- ✔ Baujahr 1992
- ✔ Ca. 130 m² Wohnfläche
  UG = 67,19 m²
  EG = 79,62 m²
  DG = 50,55 m²
- ✔ Vollunterkellert

- ✔ Infrarot-Elektroheizung (Vollheizung)
- ✔ Gas-Zentralheizung (Reaktivierung erforderlich)
- ✔ Kamin mit gr. Schauglas im Wohnzimmer
- ✔ Fenster teilw. mit elektr. Rollläden ausgestattet
- ✔ Böden mit Feinsteinzeug-Fliesen, Laminat & Kork ausgestattet
- ✔ Terrasse
- ✔ Großzügiger Garten
- ✔ Doppelgarage mit elektr. Torantrieb
- ✔ Gepflegter Gesamtzustand
- ✔ Regelmäßige Instandhaltung zum Werterhalt – kein Sanierungsstau
- ✔ Baubiologisch bewusst ausgewählte Ausstattung

- ✔ Glasfaser-Anschluss für uneingeschränktes Arbeiten im Homeoffice

➡️ Fazit

Diese Immobilie bietet eine attraktive Alternative zum Neubau. Lange Bauzeiten, unkalkulierbare Baukosten und die derzeitigen Unsicherheiten in der Baubranche entfallen. Stattdessen erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, solider Bauqualität und einem Wohnkomfort, der den sofortigen Einzug ermöglicht.

Eine Immobilie, die insbesondere Familien und Paaren beste Voraussetzungen für langfristiges und entspanntes Wohnen bietet.

Die Immobilie steht ab sofort für den Erwerb zur Verfügung.

➡️ MEHR erfahren
https://bogsch-immobilien.de/exposee-haus

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Umfeld der Immobilie

Über den Ort:
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch wenig Verkehr, eine angenehme Nachbarschaft und eine naturnahe Umgebung aus. Besonders Familien profitieren von den großzügigen Freiflächen und den sicheren Spielmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

Zum Immobilienmarkt:
Der Immobilienmarkt in Leidersbach zeichnet sich seit Jahren durch eine stabile Nachfrage nach gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Insbesondere Immobilien in ruhigen Wohnlagen mit großzügigen Grundstücken sind gefragt und aufgrund des begrenzten Angebots vergleichsweise selten verfügbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zum Ballungsraum Aschaffenburg trägt nachhaltig zur Attraktivität des Wohnstandortes bei.

Die Infrastruktur:
Da Volkersbrunn politisch zu Leidersbach gehört, finden Sie die gesamte Kern-Infrastruktur nur wenige Fahrminuten entfernt:
Schulen: In Leidersbach gibt es eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen (Realschulen, Gymnasien) befinden sich in den nahegelegenen Städten wie Obernburg, Elsenfeld oder Aschaffenburg.
Bücherei: Die Gemeinde Leidersbach betreibt eine Gemeindebücherei (oft in Kooperation mit der Pfarrei), die für alle Bürger zugänglich ist.

Einkaufsmöglichkeiten: Im Hauptort gibt es Supermärkte (z. B. Netto), Metzger, Bäcker sowie Apotheken und Arztpraxen für die medizinische Grundversorgung. Zudem ist Leidersbach historisch als „Mode-Eldorado“ bekannt – Sie finden dort also ungewöhnlich viele Bekleidungshäuser.

Die gesundheitliche Betreuung:
Die medizinische Versorgung für Volkersbrunn ist über die Nachbarorte gut gedeckt. Die Grundversorgung erfolgt durch niedergelassene Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke direkt im Hauptort Leidersbach, das BRK – Bereitschaft Leidersbach ist hier in Volkersbrunn präsent.

Karte



BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Provisionshinweis

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Weitere Informationen

HAFTUNG: Wir haben keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen, so dass wir insbesondere für die Angaben die zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung zwischen Wohn- und Nutzfläche keine Haftung übernehmen. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass für die inhaltliche Richtigkeit der übermittelten Daten des oben genannten Objekts nicht gehaftet werden kann, da diese vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf oder Vermietung, Irrtum und Auslassungen bleiben vorbehalten. Mit dieser Immobilienanfrage erklärt sich der Interessent darüber hinaus einverstanden, dass BOGSCH Immobilien ihn bzgl. dieses und weiterer Angebote telefonisch, schriftlich oder per E-Mail informiert, bzw. die Kontaktdaten erfasst für den weiteren reibungslosen Ablauf im Prozess. Wir verweisen ausdrücklich auf die Information zum Widerrufsrecht hin. Die Widerrufsbelehrung erhalten Sie automatisch in schriftlicher Form nach Ihrer Anfrage über Immobilienscout24, sowie vor dem Versand des angefragten Exposees einschließlich aller relevanten Unterlagen.

WEITERGABEVERBOT: Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

VERTRAGSABSCHLUSS / PROVISION: Dieses Angebot ist mit einer Maklerprovision ausgewiesen. (siehe Exposé) Mit der Anfrage und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma BOGSCH Immobilien wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma BOGSCH Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag (Kaufvertag) mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die für den Standort der Immobilie ortsübliche Provision/Maklercourtage an die BOGSCH Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, den jeweiligen Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser Netzwerk ermöglicht es Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

https://bogsch-immobilien.de/bewertung/

IHR ANSPRECHPARTNER:

Rainer Bogsch – BOGSCH Immobilien

☎ 06027/1249-604
0151/40304394
info@bogsch-immobilien.de

Detailliertere Informationen, sowie die Adresse erhalten Sie nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner



BOGSCH Immobilien - Team

info@bogsch-immobilien.de