Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Attraktives Einfamilienhaus mit Kachelofen, Einbauküche, Carport und pflegeleicht gestalteten Garten

Objektnummer: 25050015

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

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

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	25050015
Wohnfläche	ca. 94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	44.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.03.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Erstbezug im Jahr 2008 bietet Ihnen im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 94 m² und zusätzliche Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss und Keller von ca. 70 m².

Das Haus steht auf einem großzügigen, pflegeleicht angelegten Grundstück von ca. 800 m².

Im Außenbereich steht Ihnen ein Carport und weitere Stellflächen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Somit ist auch für Gäste ausreichend Parkraum vorhanden.

Das Haus ist bezugsfrei.

Die Wohnebenen des Hauses teilen sich wie folgt auf:
- Erdgeschoss: Helle und großzügige Küchen-Wohn-Eßbereich mit Einbauküche, Kachelofen und Terrassenzugang, Vorratsraum, 2 Schlafzimmer, Eingangbereich für Gardrobe, Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche & WC.
- Dachgeschoss:
Das Dachgeschaoss ist ausgebaut. Hier befinden sich 2 Zimmer, die z. B. als Büro oder für Ihr Hobby genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich hier das zweite Tageslichtbad mit Dusche und WC.
- Der Kellerbereich ist vom Garten aus begehbar. Hier sind 3 Räume; in einem der Räume steht ein Holzofen, der genutzt werden kann.

Der Kaufpreis des Einfamilienhauses beträgt 339.000,-€. Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, das Carport, der Stellplatz und der Holzvorrat.

Auf Wunsch können Sie außerdem das angrenzende Baugrundstück mit ca. 600 m² Fläche zusätzlich erwerben.

Die Käuferprovision beträgt für das Einfamilienhaus und das angrenzende Baugrundstück je 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Ausstattung und Details

Hier eine kurze Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten::
- > Grundstücksgröße: ca. 800 m²
- > Wohnfläche: ca. 94 m², 3 Zimmer
- > Plus zusätzliche "Nutzflächen" von ca. 45 m² im ausgebauten Dachgeschoss und ca. 25 m² im Kellergeschoss
- > Erstbezug des Hauses 2008
- > Heiztechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Küche mit Einbauküche
- > Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- > 2 Bäder
- > ca. 8 Ster Holz sind im Kaufpreis enthalten
- > Das Haus ist bezugsfrei
- > Auf Wunsch können Sie das angrenzende, ca. 600 m² große Baugrundstück zusätzlich erwerben.

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Alles zum Standort

Kleinwernfeld ist ein Gemeindeteil der Stadt Gemünden am Main im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern. Dank der ruhigen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung, kombiniert das Haus die Vorteile des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert.

Kleinwernfeld ist durch lokale Buslinien gut an Gemünden und die umliegenden Orte angebunden. Die Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die Stadt zu gelangen oder die umliegenden Dörfer zu besuchen.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wernfeld, nur wenige Fuß-Minuten auf der anderen Mainseite. Sie erreichen den Hauptbahnhof Würzburg von dort aus in ca. 30 Minuten.

Der Bahnhof in Gemünden ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine Vielzahl von Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die größeren Städte der Region zu reisen.

Die Umgebung von Kleinwernfeld ist auch fahrradfreundlich, mit gut ausgebauten Radwegen, die es ermöglichen, die Natur zu erkunden und gleichzeitig umweltfreundlich unterwegs zu sein. Dies fördert nicht nur die Mobilität, sondern auch einen aktiven Lebensstil.

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 44.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com