Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

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

Property ID: 25050015

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 94 m^2 • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 800 m^2

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

At a glance

Property ID	25050015
Living Space	ca. 94 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	09.03.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	44.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

The property

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

A first impression

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.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Details of amenities

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.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

All about the location

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.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Other information

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.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com