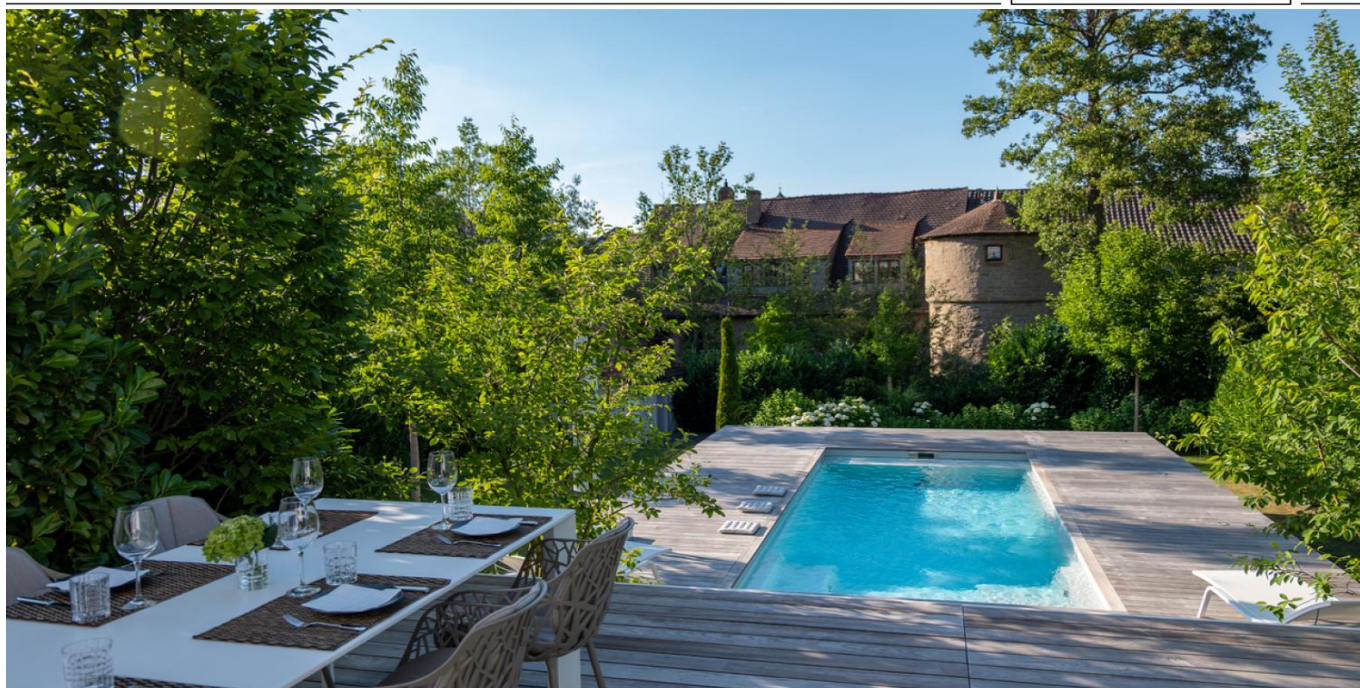


Gerolzhofen

Luxus mit absoluter Privatsphäre - durch und durch ein Traumhaus

Property ID: 25221031



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 223 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 900 m²

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

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

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

At a glance

Property ID	25221031
Living Space	ca. 223 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	1996

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	99.74 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.09.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

The property



Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

The property



Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

The property



Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

The property



Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

The property



Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

A first impression

Sie suchen Exklusivität und Komfort?

Hier erleben und genießen Sie luxuriöses Wohnen in geschützter PRIVATSPHÄRE.

Die moderne Immobilie für höchste Wohnansprüche mit harmonisch gestaltetem Garten und beheizbarem Pool besticht durch eine klare und ansprechende Architektur und schickem Interieur.

Sie überzeugt mit offener Raumgestaltung und bietet Ihnen Wohnen mit höchstem Ausstattungskomfort.

Hohe Decken und großflächige Glasfronten mit bodentiefen Fenstern in allen Etagen sorgen für Großzügigkeit und Transparenz.

Die raumhohen Glasschiebeelemente erweitern den Wohnbereich nach draußen unter Einbeziehung der ca. 55 m² großen Terrasse und dem anschließenden Poolbereich mit beidseitiger Liegefläche.

Eine harmonische Farbgebung und ein perfekt geplantes Beleuchtungskonzept mit über 20 Occhio-Leuchten schaffen eine entspannte und interessante Atmosphäre in den lichtdurchfluteten Wohnräumen.

Einbauschränke aus Massivholz wurden vom Schreiner maßgefertigt und bieten Stauraum auf allen Etagen.

Im Winter genießt man am offenen Kamin stilvolle Behaglichkeit mit Blick in den beleuchteten Garten.

Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, die perfekt aufeinander abgestimmt sind.

Hier können Sie sich in wohlthuender Ruhe zuhause fühlen.

Sind Sie interessiert an dieser komfortablen Immobilie ?

Dann senden Sie uns eine E-Mail oder melden Sie sich telefonisch unter 0179-2274038.

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

Details of amenities

Erdgeschoss: einheitlicher Parkettboden (Eiche) in allen Räumen

- * Wohnbereich mit offenem Kamin (Raumhöhe 2,80m), raumhohe Schiebetüren zur Terrasse

- * Essbereich mit giebelhoher Deckenhöhe, offene Treppe ins Obergeschoss und ins Untergeschoss

- * Küche mit übergroßem Kochfeld, Wärmeschublade, Weinkühlschrank, Markengeräte (Miele, Siemens)

- * Gäste-WC

- * Garderobe mit raumhohem Einbauschränk (Schiebetüren)

- * Schuhraum mit Regalböden

- * Windfang mit Glastüre zum Essbereich

Obergeschoss: einheitlicher Parkettboden (Buche)

- * offene Galerie / Büro, zum abgeschlossenen Zimmer umbaubar, Zugang zum Balkon / Loggia

- * Schlafzimmer mit raumhohem Einbauschränk

- * Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Spiegelschrank, große bodengleiche Dusche

- * separates WC

- * Diele mit Einbauschränk

- * überdachte Loggia

- * offene Treppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss: Parkettböden

- * lichtdurchflutetes Galeriezimmer/ Kinderzimmer

- * weiteres Kinderzimmer

- * Badezimmer

- * Ankleidezimmer mit Einbauschränken

Untergeschoss: gefliest

- * großzügiger Wellnessbereich mit Sauna (KLAFS mit Glastür) , Ruheraum, Vorraum mit Einbauschränk

- * sehr große Dusche

- * Waschraum mit Einbauschränken (Wäschesortiersystem, Bügelbrett)

- * 2 Kellerräume

- * Heizraum mit Holzlager

- * Entkalkungsanlage

- * Solaranlage vorbereitet

Garten:

- * nicht einsehbar, eingezäunt mit Holzzaun (2,20 m hoch) und meterhoher

Kirschlorbeerhecke

- * überdachte Terrasse (ca. 55 m²), begehbare Glasdach, Bodenbelag Thermoeste
 - * hochwertige Edelstahlgartenküche (Steelraum)
 - * Pool (Riviera) beleuchtet, heizbar mit Solarrollo-Abdeckung und Wärmepumpe, seitliche breite Liegeflächen
 - * Gartenhaus mit Strom
 - * harmonisch angelegter, beleuchteter Garten mit weißen Rispenhortensien und meterhohen italienischen Erlen
 - * Bewässerungsanlage (Hunter) mit separatem Wasseranschluss zur Gartenbewässerung
 - * Mähroboter
- Sonstiges:
- * Stellplätze vor dem Haus
 - * abschließbares Gartenhaus für Mülltonnen und Fahrräder vor dem Haus

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

All about the location

Das idyllisch am Tor zum Steigerwald gelegene Gerolzhofen verfügt über eine herausragende Infrastruktur. Es bietet eine umfassende medizinische Versorgung (GEOMED Kreisklinik, Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapie, Apotheken u.v.m.). Gerolzhofen gibt jungen Familien die Möglichkeit, Beruf und Familie zu vereinbaren. Für die Kinder jeglichen Alters findet sich das passende Angebot. Von der Kleinkindgruppe über den Kindergarten, die Grund-, Haupt- und Realschule bis zum Gymnasium ist alles vor Ort vorhanden. Ein reges Vereins-Leben, ein ausgezeichnetes Freizeitangebot (Sport- und Freizeitanlagen, Geomaris, Kulturtage) und die Nähe zur Natur runden das herausragende Angebot ab. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Es besteht Busverbindung nach Schweinfurt. Die Autobahnen A3, A7, A70 und A71 sind in ca.10 Minuten erreichbar.

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 99.74 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25221031 - 97447 Gerolzhofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com