Rimpar

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Doppelgarage und ELW in ruhiger Lage zu verkaufen

***??????? ????????: 25050025***

**???? ??????: 496.000 EUR • ?????????: ca. 159 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.056 m²**

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25050025 |
| ????????? | ca. 159 m² |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1964 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 496.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????????????? ????? | ca. 37 m² |
| ?????? | ???????, ????????????? ??????? |

??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 24.04.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 450.00 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1988 |

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ??? ????? ????????

Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns Ihnen dieses gut geschnittene Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Das Haus wurde im Jahr 1964 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1056 m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 159 m² ausreichend Platz und Komfort für Familien. Die Immobilie umfasst insgesamt sechs gut geschnittene Räume, darunter vier Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können.

Im Erdgeschoss befindet sich, neben der Küche und dem Esszimmer, das helle Wohnzimmer mit seinem großen Panoramafenster und dem Zugang zur Terrasse. Des Weiteren sind auf dieser Etage ein Tageslichtbad, ein Abstellraum und drei weitere Zimmer untergebracht, die individuell genutzt werden können. Eins der Zimmer wurde als Bibliothek eingerichtet.

Ein hochwertiger Parkettboden ist in allen Wohn- und Schlafräumen durchgehend verlegt. Alle Fenster sind mit Außenrollos versehen. Ein weiteres Highlight ist die Einliegerwohnung im Sockelgeschoss, die sich ideal zur Unterbringung von Gästen oder als Büro eignet. Das Haus wird gerade geräumt, ist aber schon bezugsfrei.

Die Lage des Hauses bietet eine perfekte Balance zwischen städtischer Anbindung und naturnahem Wohnen. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen, während das großzügige Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Gartenliebhaber oder für Familienaktivitäten im Freien.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 496.000,-€, inkl. der Doppelgarage. Die Käuferprovision ist 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ????????????? ??? ???????

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten
-Das Baujahr ist 1964
-Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1056 m²
-Die Wohnfläche beträgt ca. 159 m²
-Die Nutzfläche beträgt ca. 37 m²
-Das Haus verfügt über 6 Zimmer und zwei Tageslichtbäder
-Es gibt eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Doppelgarage und ein extra Stellplatz
-Das Haus wird gerade geräumt, ist aber bezugsfrei
WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ??? ??? ??? ?????????

Rimpar, die Marktgemeinde vor den Toren der Stadt Würzburg, bietet Ihnen in allen drei Ortsteilen viele Möglichkeiten die Freizeit zu gestalten oder auch Ihren Lebensmittelpunkt hier zu wählen. Mit fast 8.000 Einwohnern liegt Rimpar ca. 7 Kilometer nördlich von Würzburg entfernt. Die Buslinie verkehrt regelmäßig zwischen Würzburg und Rimpar.
In Rimpar finden Sie alles für das Leben Notwendige, den Discounter, den Bäcker, Fitnessstudio, Ärzte, eine komplette Infrastruktur. Dazu gehören auch Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Mittelschule.
Die gute Lage von Rimpar ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A7 und an die Bundesstraße B 19.

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 450.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**??????? ????????: 25050025 - 97222 Rimpar**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Horst Spiegel

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


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com