Arnstein / Heugrumbach

Charmantes Ein-/ Zwei-/ Dreifamilienhaus mit zauberhaftem Garten und herrlichem Weitblick

??????? ????????: 25221035

?????????: ca. 342 m² • **???????: 10** • **?????? ???: 1.320 m²**

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

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

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25221035
?????????	ca. 342 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1986
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

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

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.07.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	116.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

?? ???????

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

?? ???????

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

?? ???????

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

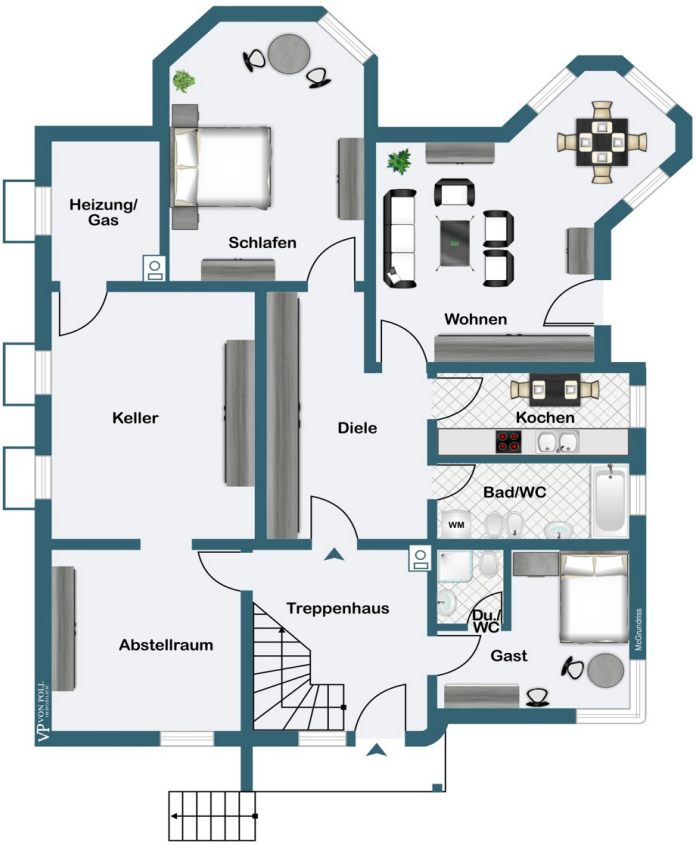
?? ???????

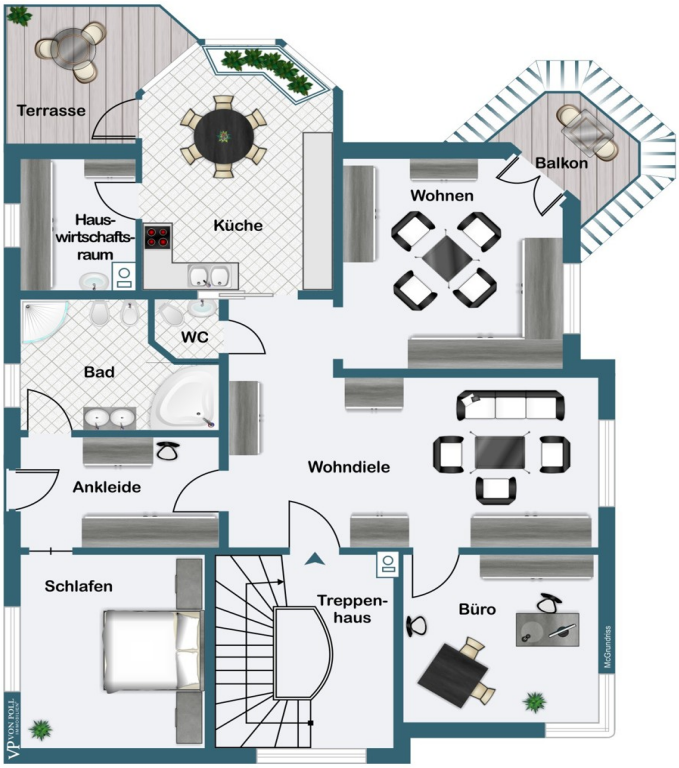
??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

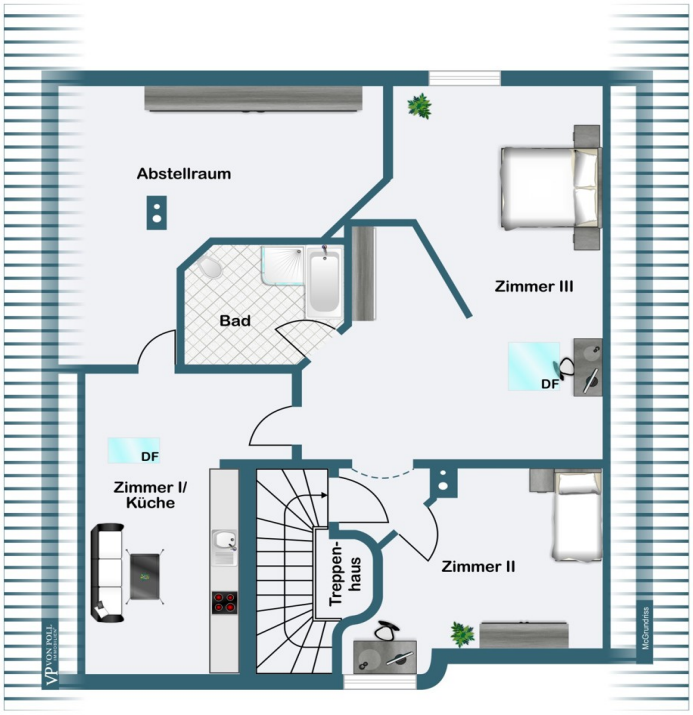
?? ???????

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

??????




Terrasse
Balkon
Wohnen
Küche
Haus-
wirtschafts-
raum
WC
Bad
Wohndiele
Ankleide
Schlafen
Treppen-
haus
Büro


Abstellraum
Bad
Zimmer III
DF
DF
Zimmer I/
Küche
Treppen-
haus
Zimmer II

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

??? ????? ????????

Ein Zuhause der Extraklasse – Ihr Traumhaus in ruhiger Lage

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause, das nicht nur durch sein außergewöhnliches, elegantes Interieur besticht, sondern auch durch seinen großzügigen Grundriss, der viel Platz für Kreativität und Lebensfreude bietet. Dieses beeindruckende Objekt erstreckt sich über drei Etagen und ist sowohl für Familien als auch für Personen geeignet, die separate Wohneinheiten wünschen. Jede Einheit hat ihren eigenen Gartenanteil, der den Bewohnern eine private Oase der Ruhe bietet.

Der unverbaubare Weitblick ins Grüne schafft eine harmonische Verbindung zur Natur und lässt den Alltag in den Hintergrund treten. Stellen Sie sich vor, wie Sie entspannt im traumhaften Garten mit gemütlichen Sitzecken die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen.

Die hochwertige Ausstattung und die Liebe zum Detail spiegeln sich in jedem Raum wieder. Die stilvolle, liebevolle und harmonische Farbgebung verleiht dem Interieur eine angenehme Atmosphäre, die einlädt, sich rundum wohlzufühlen. Hier wurden keine Kompromisse eingegangen, um einen Ort zu schaffen, der sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist.

Die ruhige Lage in einem gepflegten Wohngebiet sorgt dafür, dass Sie den perfekten Rückzugsort haben, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Ob ein gemütlicher Abend mit der Familie oder das Empfangen von Gästen – dieses Zuhause bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Ambiente verzaubern und entdecken Sie, wie Ihr neues Leben in diesem Traumhaus beginnen kann. Ein Ort, an dem jeder Tag zu etwas Besonderem wird!
Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten Immobilie geweckt?
Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

????????????? ??? ???????

Hauptwohnung : Fußbodenheizung
* Großzügige, helle Diele mit offenem Wohnbereich und unverbaubarem Weitblick, Kaminanschluss vorhanden
* Herrschaftliches Esszimmer mit Zugang zu einem gemütlichem Balkon mit unverbaubarem Weitblick
* Lichtdurchflutete Küche mit giebelhoher Decke, anliegender Speiskammer und Zugang zur Terrasse mit Pavillon und in den Garten
* Separater Schlaftrakt : Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, großzügigem Ankleidebereich mit deckenhohen Spiegelschränken und elegantem Badezimmer
* Geräumiges Büro / Kinderzimmer mit Weitblick
* Gäste-WC
Wohnung im Dachgeschoss :
* Helle Diele mit offenem Wohnbereich
* Küchenzeile mit Essplatz
* Schlafzimmer
* Kinderzimmer / Büro
* Badezimmer
* Stauraum
Einliegerwohnung im Erdgeschoss : Fußbodenheizung
* lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einer Terrasse und in den Garten
* geräumige Küche mit weißer Einbauküche
* helles Schlafzimmer mit deckenhohen Einbauschrank
* Badezimmer
* Abstellraum
* Heizraum für alle Etagen
* Gemütliches Gästezimmer / Kinderzimmer mit anliegendem Badezimmer
* Weiteres Zimmer / Ankleide / Stauraum
* Stilvoll angelegter Garten mit Terrassen und weiteren Sitzgelegenheiten
* Zusätzlicher Gartenbereich (400 m²), von der Gemeinde gepachtet
* Extra große Doppelgarage mit elektrischem Tor, zusätzlicher Stauraum / Werkstatt
* Alarmanlage mit Überwachungskameras
* Gasheizung
* Entkalkungsanlage

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

??? ??? ??? ?????????

Das hübsche Städtchen Arnstein bietet Ihnen alle Vorteile einer Kleinstadt. Kindergärten, Schulen, Ärzte, sowie Sportvereine und Supermärkte erfüllen alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.
Das Autobahnkreuz Werneck ist ca. 10 km entfernt. Über die A70 erreicht man Schweinfurt in ca 20 Minuten. Würzburg ist über die A7 oder die B19 in ca. 25 Minuten erreichbar.

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 116.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

?????????? ????????????

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

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com