

Arnstein / Heugrumbach

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

**CODICE OGGETTO: 25221035**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**SUPERFICIE NETTA: ca. 342 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.320 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## A colpo d'occhio

CODICE	25221035
OGGETTO	
Superficie netta	ca. 342 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	10
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La proprietà



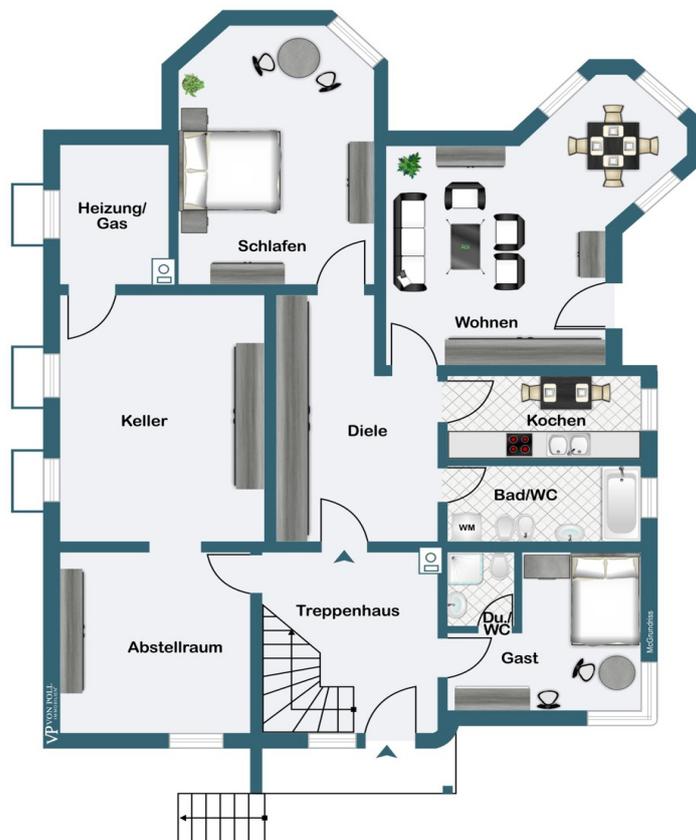
CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

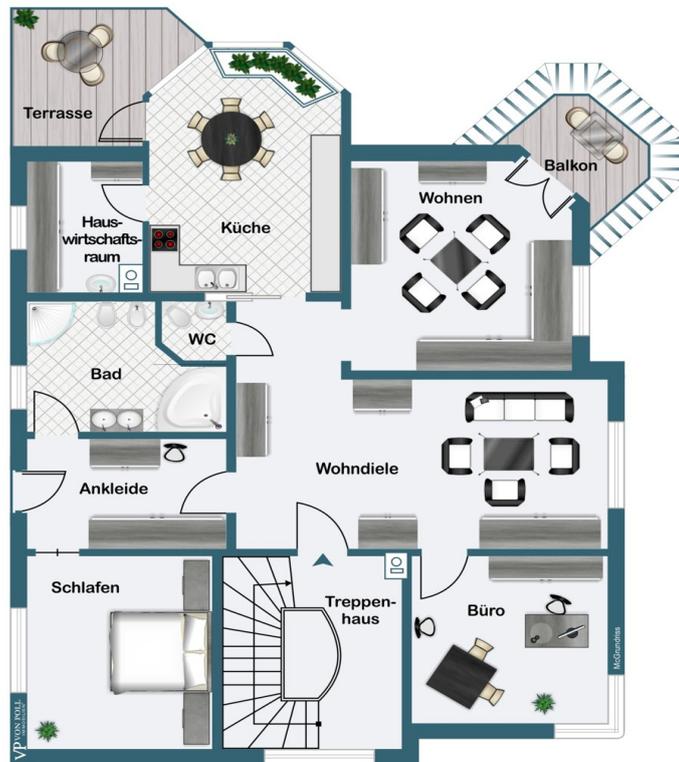
## La proprietà

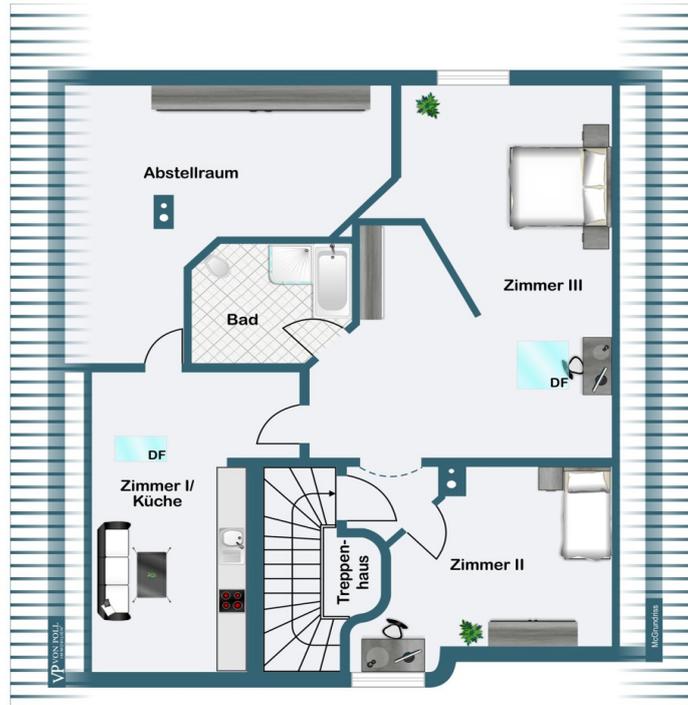


CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach**

## Una prima impressione

**\*\*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 wohlfühlen. 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.

**CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach**

## Dettagli dei servizi

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 Schlafrakt : 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 Einbauschränk
- \* 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 m<sup>2</sup> ), von der Gemeinde gepachtet
- \* Extra große Doppelgarage mit elektrischem Tor, zusätzlicher Stauraum / Werkstatt
- \* Alarmanlage mit Überwachungskameras
- \* Gasheizung
- \* Entkalkungsanlage

**CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)