

Erlabrunn – Erlabrunn

# Mit Weitblick über das Maintal - Architektenhaus inkl. Einliegerwohnung und Garagen, Nähe Würzburg

CODE DU BIEN: 24050017



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

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24050017
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	155.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## Une première impression

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN Zum Vermarktungsstart dieses Anwesens findet eine "OPEN-HOUSE" Besichtigungs-Veranstaltung am Samstag, den 21.09.2024, ab 14 Uhr statt. Es werden gestaffelte Termine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne Voranmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich – Danke für Ihr Verständnis! E X P O S E T E X T Wir freuen uns, Ihnen dieses individuell geplante, großzügige und gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Kachelofen, zwei Einzelgaragen, Stellplatz sowie professionell angelegter Außenanlage im Weinort Erlabrunn anbieten zu dürfen. Diese Immobilie wurde nur von erwachsenen Personen bewohnt. Beeindruckende Weitblicke bieten sich von dort über das Maintal - sowohl vom Grundstück, als auch allen Räumen die dem Maintal zugewandt sind. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 654 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 6,5 Zimmer auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Haupt- und Einliegerwohnung sowie reichlich Nutzfläche. Der Erstbezug hat 1978 stattgefunden. Lassen Sie von der Terrasse des Hauses in Ruhe die Blicke über das schöne Maintal schweifen. Die elektrisch angetriebene Warema-Markise und teils elektr. angetriebene Außenrollos auf der Südseite bieten Schatten in den heißen Monaten. Direkt vor dem grosszügigen Wohn- und Eßraum befindet sich außerdem ein überdachter Freisitz, welcher sowohl bei Sonne als auch bei Regen die Möglichkeit bietet geschützt im Freien zu sitzen. Die Eigentümer haben bei Planung und Pflege des Anwesens auch Wert auf gut ausgeführte Außenanlagen gelegt, was offensichtlich ist. - HAUPTWOHNUNG: Auf diese entfallen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Durch Einbeziehung des separaten Büro/Gästerraumes im Sockelgeschoss wären es ca. 150 m<sup>2</sup>. (Siehe Text weiter unten) - EINLIEGERWOHNUNG: Die 2-Zimmer-ELW mit Abstellkammer liegt im Sockelgeschoss, dem Maintal zugewandt und bietet ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wird der separate Büro-/Gästerraum der seitlich vor der Einliegerwohnung liegt von dieser mitgenutzt, erhöht sich deren Wohnfläche auf ca. 62 m<sup>2</sup>. - SEPARATER BÜRO-/GÄSTERAUM: Dieses Zimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> liegt im Sockelgeschoß unterhalb der Hauptwohnung und seitlich vor der Einliegerwohnung. Der Raum ist durch den Hauseingangsflur und das Treppenhaus sowohl von der Hauptwohnung als auch von der Einliegerwohnung getrennt. Dadurch kann er je nach Wahl bzw. Bedarf, entweder der Haupt- oder der Einliegerwohnung zugeordnet werden. Je nach dieser Zuordnung erhöht sich entweder die Wohnfläche der Hauptwohnung auf ca. 150 m<sup>2</sup> oder der Einliegerwohnung auf ca. 62 m<sup>2</sup>. - NUTZRÄUME IM UG: Dort befinden sich ein etwas kleinerer Lagerraum in dem sich auch die Hausanschlüsse befinden und ein zweiter, wirklich großer und langer Raum - geeignet z.B. als Hobbyraum oder Werkstatt; weiterhin der Heizungsraum; sowie ein Hauswirtschaftsraum mit eigener Dusche und Anschlüssen für zwei Waschmaschinen und Trockner sowie dem Keller-Außeneingang. Es ist ein

umfangreicher Bestand an Unterlagen, Rechnungen und Plänen vorhanden, was leider nicht alltäglich ist. - Dies erfreut nicht nur Kaufinteressenten sondern auch Banken, Architekten/Planer und Firmen. Der Kaufpreis beträgt 520.000,-€ zzgl. 3,57% Maklerprovision aus dem notariellen Kaufpreis. Bitte stellen Sie Ihre Erst-Anfragen über das Immobilienportal Ihrer Wahl, üblicherweise von dort, wo Sie dieses Online-Expose zuerst gesehen haben. Nach Eingang der Anfrage senden wir Ihnen gerne den Downloadlink zum ausführlichen Expose zu und stehen Ihnen danach für Fragen und eventuellen Anforderungen von Unterlagen zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Interesse.

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## Détails des commodités

Zahlen - Daten - Fakten in Kürze:

1978: Erstbezug des Hauses

1980: Bau der beiden, nebeneinander liegenden Garagen

2003: Garagentore mit Motoren und Funk-Fernsteuerung nachgerüstet (Fachfirma)

2007: Montage der motorisierten Markise mit Funkfernbedienung am Freisitz (Fachfirma)

2011: Garagendach kpl. saniert. Asbesthaltige Platten runter, Trapezblech rauf (Fachfirma)

2011: Hausdach saniert. Asbesthaltige-Schindeln runter, engobierte Tondachziegel & Aufsparrendämmung rauf (Fachfirma)

2014: Rauchmelder im gesamten Haus installiert (Fachfirma)

2015: Neue Gas Brennwert-Therme, Abgasrohr im Schornstein, Warmwasser-Standspeicher, neue Heizkörper in Hauptwohnung (Fachfirma)

2015: Tausch des Kachelofen-Heizeinsatzes & Neu-Verglasung großer Fenster/Türen im Wohnzimmer (Fachfirma)

2018: Schließanlage im Haus installiert (Fachfirma)

2020: Feinfilter mit Druckminderer im Trinkwasserstrang erneuert (Fachfirma)

2021: Neue Aluminium-Außenrollos a.d. Südseite, mit Motor und Funk-Fernbedienung (Fachfirma)

2024: Neuer Fußbodenbelag mit passenden Randleisten im Wohnzimmer der Einliegerwohnung (Fachfirma)

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## Tout sur l'emplacement

Der Weinort Erlabrunn wird gerne das "Liebliche Dorf am Main" genannt. Der Ort liegt ca. 10 km mainabwärts von Würzburg-Stadtmitte, direkt am Main und hat ca. 1.850 Einwohner. Malerische Gässchen und alte Fachwerkhäuser erwecken bei Besuchern großes Interesse. Gemütliche Gaststätten, schöne Biergärten, Häckerwirtschaften und romantische Hotels verwöhnen die Gäste, die z.B. auch über den "Main-Rad-und Wanderweg" kommen welcher durch Erlabrunn führt. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke usw. finden Sie direkt vor Ort. Daneben gibt es in Erlabrunn Sportstätten wie Fußball- und Tennisplätze und das beliebte, 19 Hektar große Naherholungsgebiet mit zwei Badeseen in denen der Eintritt kostenfrei ist. Für "reingeschneite" - also zugezogene Neubürger, bieten verschiedene Vereinen wie z. B. Motoradclub, Sportangler-Verein, Sing-und Musikschule etc. Kontakt- und Freizeitmöglichkeiten. Gut ausgeschilderte Wanderwege führen rund um Erlabrunn durch ausgedehnte Weinberge, zu Höhenwege mit schönen Aussichten, alten Streuobstbestände und den größten zusammenhängenden Schwarzkiefernwald Deutschlands. ÖPNV: Gute Busverbindungen nach Würzburg und Zellingen sind vorhanden. Individualverkehr: Über die am Main entlang führende Staatsstraße 2300, welche von Würzburg über Zell/Main und Margetshöchheim nach Erlabrunn führt, sind es nur ca. 11 km von Würzburg-Mitte bis Erlabrunn-Mitte. Auf dem unmittelbar an Erlabrunn vorbeiführenden Maintal-Radweg lässt es sich bequem am Main entlang in das nur 10 km entfernt liegende Würzburg radeln.

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24050017 - 97250 Erlabrunn – Erlabrunn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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