

Kolitzheim / Gernach

Wohnen in lichtdurchfluteten Räumen

????????? ??????????: 24221076

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 300 m² • ?????????: 8 • ??????? ???? : 944 m²

???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221076	????? ???????	580.000 EUR
????????????	ca. 300 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2017
??????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1976	?????????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	240.30 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

?? ?????????



??????? ???????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

?? ????????



???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

?? ?????????



??????? ???????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

?? ????????



???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

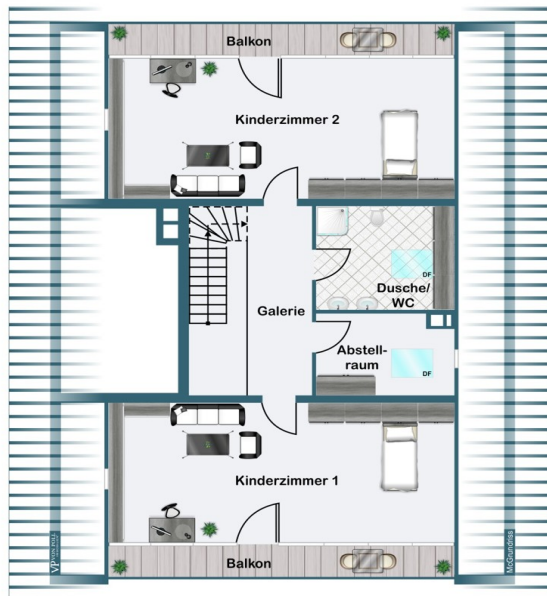
?? ?????????

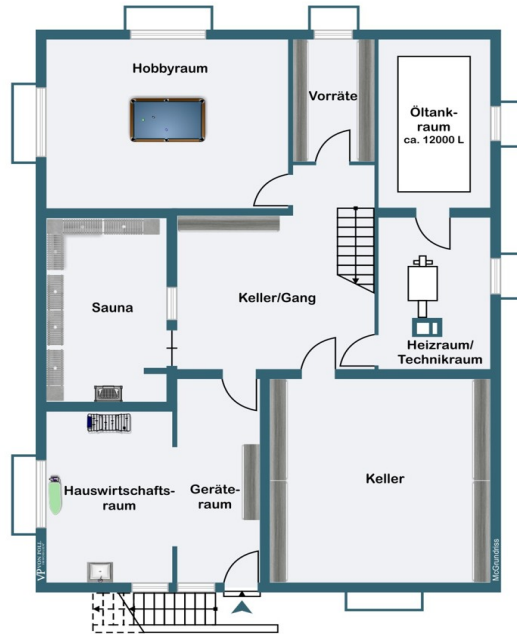


??????? ???????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

??????







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

??????? ???????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

Interessante Architektur - ansprechender Wohnkomfort - großzügiger Panoramafenster. Auf zwei Etagen finden Sie hier lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fensterfronten und Ausblick ins Grüne. Diese exklusive Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit breiten Fensterfronten, die für eine freundliche und einladende Atmosphäre sorgen. Ein offener Kamin und ein stilvoller Raumteiler zum angrenzenden Esszimmer setzen hier besondere Akzente. Das Esszimmer punktet mit einer offenen Gestaltung und einer anliegenden Theke, die fließend in die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten übergeht. Die geräumige Diele mit Wendeltreppe ins Dachgeschoss bietet Zugang zur sonnigen Terrasse und verbindet Funktionalität mit Eleganz. Neben einem Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum Garten stehen Ihnen ein geräumiges Kinderzimmer oder Büro sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen hellen Eingangsbereich mit Garderobe und ein Gäste-WC mit Dusche. Im Dachgeschoss befinden sich zwei sehr großzügige, lichtdurchflutete Studiozimmer mit giebelhohen Decken und eigenem Balkon. Ein weiteres Badezimmer, ein kleineres Zimmer sowie praktischer Stauraum im Galeriebereich machen diese Etage zu einem idealen Rückzugsort. Im Kellergeschoss erwartet Sie ein vielfältig nutzbarer Hobby- und Partyraum sowie eine Sauna für entspannte Stunden. Zusätzlich stehen Ihnen ein Hauswirtschaftsraum, diverse Kellerräume und ein Heizraum zur Verfügung, die für ausreichend Stauraum sorgen. Das Gesamtbild der Immobilie wird durch den pflegeleichten Garten perfekt abgerundet. Hier verbindet sich angenehmes Wohnen mit durchdachtem Komfort auf hohem Niveau. Sind Sie interessiert an dieser großzügigen Immobilie? Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.

??????? ???????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

Erdgeschoss:

- lichtdurchfluteter Wohnraum mit offenen Kamin, Raumteiler zum Esszimmer und bodentiefer Fensterfront
- Esszimmer mit anliegender Theke zur Küche und bodentiefer Fensterfront
- hochwertige Einbauküche (La Cucina) mit Markengeräten
- großzügige Diele mit Wendeltreppe ins Dachgeschoss und bodentiefer Fensterfront (Zugang zur Terrasse)
- Schlafzimmer mit großem Fenster und Zugang in den Garten
- geräumiges Kinderzimmer / Büro
- Badezimmer mit Badewanne
- heller Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste- WC mit Dusche

Dachgeschoss:

- zwei lichtdurchflutete Kinderzimmer mit giebelhohen Räumen und Balkonen
- Büro / Abstellraum
- Badezimmer
- Stauraum im Galeriebereich

Kellergeschoss:

- Hobby- / Partyraum
- Sauna
- Hauswirtschaftsraum
- diverse Kellerräume
- Heizraum

Sonstiges:

- Doppelgarage mit elektrischem Rolltor

???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet. Gernach ist ein Ortsteil von Kolitzheim im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegt etwa 3 km von Kolitzheim entfernt. In Kolitzheim findet man eine Hausarztpraxis, sowie eine Apotheke. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im 3 km entfernten Unterspiesheim, sowie in Volkach, Gerolzhofen, Schwebheim, Röhlein und Schweinfurt. Schweinfurt erreicht man in ca. 15 Minuten, Volkach in ca. 10 Minuten. Die Auffahrt zur B 286 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet direkte Anbindung zur A71 (Richtung Erfurt)und weiter zur A7 (Würzburg- Kassel). Die Autobahnauffahrt zur A3 (Würzburg- Nürnberg) erreichen Sie in ca.25 Minuten. Kindergärten, Grund- und Volksschulen sind in den angrenzenden Gemeinden. Schulbusse sind eingesetzt und fahren die Gemeinden an. Weiterführende Schulen sind im 7 km entfernten Gaibach, Schweinfurt und in Gerolzhofen.

??????? ???????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034.
 Endenergiebedarf beträgt 240.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregisterauszugs, 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.
 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. 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.

???????? ??????????: 24221076 - 97509 Kolitzheim / Gernach

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

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

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Hassfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com