

Gerolzhofen

## Naturnah Wohnen in gewachsenem Wohngebiet

????????? ??????????: 25221011

???? ??????: 820.000 EUR • ??????????: ca. 143 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 991 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

???????? ??????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25221011	????? ???????	820.000 EUR
????????????	ca. 143 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2	????? ??????????????	2022
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1968	??????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	98.46 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	27.01.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		??????????????	C
????? ????????????	??????	????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

?? ?????????



???????? ?????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

?? ?????????



??????? ????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

?? ????????





???????? ?????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

?? ?????????



??????? ???????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

Dieses 2012 komplett saniertes Einfamilienhaus bietet Ihnen einen unverbauten Blick ins Grüne und auf den Nützelbachsee. Das Highlight der Immobilie ist der stilvoll angelegte Garten mit geschützter Terrasse, großen Palmen, Pool und einem geräumigen Gartenhaus. Der Garten bietet Ihnen viel Raum zur Entspannung, viel Platz für spielende Kinder oder auch zur weiteren individuellen Gestaltung. Die ideale Raumaufteilung über zwei Etagen eignet sich für eine Familie oder Paare, die ein größeres Platzangebot schätzen. Geräumige Zimmer, sowie eine moderne Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei. Mobiliar könnte übernommen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage per Email oder Ihre telefonische Kontaktaufnahme unter 0179 - 2274038.

??????? ???????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

Erdgeschoss:

- Wohn-Essbereich mit Kamin (11 KW ) und Zugang zum Balkon
- Hochwertige Markenküche ( NOLTE ) mit Induktionsherd, Keramikarbeitsplatte und Side-by-Side Kühlschrank
- Gäste WC
- Diele mit Garderobe
- Balkon mit Gartenblick, modernem Glasgeländer und elektrischer Markise

Untergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang in den Garten
- Kinderzimmer mit Zugang in den Garten
- Kinderzimmer / Ankleidezimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Weiterer kleiner Raum / Ankleidezimmer
- Heizungskeller

Alarmanlage

Videoüberwachung

Elektrische Rollos

Heizung und Beleuchtung per App steuerbar

Fliegengitter

Zugang zum Hauswirtschaftsraum mit anliegendem Kellerraum

Zugang zur Terrasse und in den Garten

Terrasse mit großem, fest montiertem Pavillon

Schön angelegter Garten mit separater großzügiger Zufahrt

Pool mit Eskimozelt

Gartenhaus mit Wasser und Stromanschluss

Mähroboter

Bewässerungsanlage

Garage mit Wallbox

Stellplatz vor der Garage

??????? ????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

Gerolzhofen verfügt über eine umfassende Infrastruktur. Ein Krankenhaus, Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapie, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind vor Ort. Gerolzhofen bietet ein abwechslungsreiches Freizeit - und Sportangebot, sowie ein Hallenbad. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Es besteht Busverbindung nach Schweinfurt. Die Autobahnen A3, A7, A70 und A71 sind in gut 10 Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse  
ist C.

???????? ??????????: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

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

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

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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