Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Attraktives Einfamilienhaus mit Kachelofen, Einbauküche, Carport und pflegeleicht gestalteten Garten

Número da propriedade: 25050015

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 94 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 800 m²

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Numa vista geral

Número da propriedade	25050015
Área	ca. 94 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2008
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	09.03.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	44.10 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

O imóvel

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Uma primeira impressão

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES individuell geplanten und attraktiven Einfamlienhauses findet EINE ”OPEN-HOUSE" VERANSTALTUNG AM SONNTAG, DEN 27.04.2025 ab 11 Uhr statt. Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis! EXPOSETEXT: Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten! Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Erstbezug im Jahr 2008 bietet Ihnen im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 94 m² und zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss und Keller von ca. 70 m². Das Haus steht auf einem großzügigen, pflegeleicht angelegten Grundstück von ca. 800 m². Im Außenbereich steht Ihnen ein Carport und weitere Stellflächen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Somit ist auch für Gäste ausreichend Parkraum vorhanden. Das Haus ist bezugsfrei. Die Wohnebenen des Hauses teilen sich wie folgt auf: - Erdgeschoss: Helle und großzügige Küchen-Wohn-Eßbereich mit Einbauküche, Kachelofen und Terrassenzugang, Vorratsraum, 2 Schlafzimmer, Eingangbereich für Gardrobe, Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche & WC. - Dachgeschoss: Hier befinden sich 2 Zimmer, die z. B. als Büro oder für Ihr Hobby genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich hier das zweite Tageslichtbad mit Dusche und WC. - Der Kellerbereich ist vom Garten aus begehbar. Hier sind 3 Räume; in einem der Räume steht ein Holzofen, der genutzt werden kann. Auf Wunsch können Sie außerdem das angrenzende Baugrundstück mit ca. 600 m² Fläche zusätzlich erwerben. - Der Kaufpreis des Einfamilienhauses beträgt 395.000,-€. Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, das Carport, der Stellplatz und der Holzvorrat. - Der Kaufpreis des optional erhältlichen Baugrundstückes mit ca. 600 m² beträgt 40.000,-€ Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu. Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Detalhes do equipamento

Hier eine kurze Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten::
- > Grundstücksgröße: ca. 800 m²
- > Wohnfläche: ca. 94 m², 3 Zimmer
- > Plus zusätzliche "Nutzflächen" von ca. 45 m² im Dachgeschoss und ca. 25 m² im Kellergeschoss
- > Erstbezug des Hauses 2008
- > Heiztechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Küche mit Einbauküche
- > Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- > 2 Bäder
- > ca. 8 Ster Holz sind im Kaufpreis enthalten
- > Das Haus ist bezugsfrei
- > Auf Wunsch können Sie das angrenzende, ca. 600 m² große Baugrundstück zusätzlich erwerben.

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Tudo sobre a localização

Kleinwernfeld ist ein Gemeindeteil der Stadt Gemünden am Main im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern. Dank der ruhigen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung, kombiniert das Haus die Vorteile des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Kleinwernfeld ist durch lokale Buslinien gut an Gemünden und die umliegenden Orte angebunden. Die Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die Stadt zu gelangen oder die umliegenden Dörfer zu besuchen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wernfeld, nur wenige Fuß-Minuten auf der anderen Mainseite. Sie erreichen den Hauptbahnhof Würzburg von dort aus in ca. 30 Minuten. Der Bahnhof in Gemünden ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine Vielzahl von Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die größeren Städte der Region zu reisen. Die Umgebung von Kleinwernfeld ist auch fahrradfreundlich, mit gut ausgebauten Radwegen, die es ermöglichen, die Natur zu erkunden und gleichzeitig umweltfreundlich unterwegs zu sein. Dies fördert nicht nur die Mobilität, sondern auch einen aktiven Lebensstil.

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 44.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22 Würzburg
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com