



97737 Gemünden am Main / Wernfeld

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert!
 -1-Zi. EG-Whg. in Gemünden am Main/Wernfeld-



148.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

696 m²

Grundstücksfläche

1

Zimmer



Sparda
ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardalImmobilienWelt GmbH

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Grundstücksfläche	696 m ²
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	148.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.11.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	HOLZ
Wertklasse	D
Energieverbrauchkennwert	114.70

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	
Kabel / Sat-TV	✓	

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Der separate Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss links befindet sich auf der Nordostseite des Gebäudes.

Aufteilung Wohnung Nr. 4:

- Bad mit Dusche
- Gäste-WC
- Kochen/Essen/Wohnen
- Wohnen mit Zugang zum Balkon (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt)
- Kellerraum im UG mit Heizung (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt)

Der Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Zur Information: Der Koch-/Essbereich und der Bereich Wohnen befindet sich in der Erdgeschosswohnung auf zwei versetzten Ebenen.



Beschreibung

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert, Selbsteinzug oder Vermietung? Entscheiden Sie!

Das Ein-Zimmer-Apartment überzeugt durch eine ausgesprochene großzügige Glasfassade auf der Südostseite. Die top belichtete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet auf einem kleinen aber eigenem Balkon einen entspannenden Ausblick. Mittels einer attraktiven Wendeltreppe gelangen Sie in Ihren beheizbaren Kellerraum im Untergeschoss, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten wurde im Jahr 1990 in großzügiger, loftartiger Bauweise erstellt. Das Mauerwerk ist ein zweischaliges Naturstein-Sichtmauerwerk mit Kerndämmung. Die Südwest-, Nordwest- sowie Südostfassade wurde als großflächige Glasfassade in Holzständerbauweise erbaut. Die Decken sind in Stahlbeton und die Treppenanlagen in Stahl bzw. Stahl/Holzkonstruktion gefertigt.

Jede der Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und einen Stellplatz.

Im Untergeschoss ist die Haustechnik mit Heizungsanlage und Elektroverteilung untergebracht, der Zugang erfolgt über einen separaten Kellerabgang. Für jede der Einheiten besteht die Möglichkeit, die einzelnen Verbräuche für Strom, Wasser und Heizung getrennt zu erfassen und entsprechend abzurechnen. Im Jahr 2012 wurde eine Holzhackschnitzelheizung eingebaut, ein Öl-Heizkessel sichert die Notversorgung.

Eine Zisternenanlage sammelt das Wasser für die Gartenbewässerung.

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage per Mail, wir senden Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu und melden uns zeitnah bei Ihnen

Lage

Gemünden am Main mit seinen ca. 10.000 Einwohnern und 16 Gemeindeteilen ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart. Ein staatlich anerkannter Erholungsort und laut Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemünden am Main als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Die Nord-Süd-Strecke Fulda–Würzburg vereinigt sich am Bahnhof Gemünden (Main) mit der West-Ost-Strecke von Aschaffenburg. Sie erreichen den Hauptbahnhof Würzburg somit in ca. 30 Minuten.

Gemünden liegt an der Bundesstraße 26. Über die B 26 und B27 erreichen Sie Würzburg mit dem Auto in ca. 35 Minuten.

Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten



Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder
zuhause@spardaimmobilienvelt.de







Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

114,70



