



## 97737 Gemünden am Main / Wernfeld

# Reihenendhausfeeling in Gemünden am Main/Wernfeld!



**343.000 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**696 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	696 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	343.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.11.2025
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	101.80
Primär-Energieträger	HOLZ
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Befuerung

Öl	✓
Holz	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Koch-/Essbereich und der Bereich Wohnen befindet sich auf zwei versetzten Ebenen im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss und der Kellerraum kann über eine Spindeltreppe erreicht werden.

Aufteilung (Wohnung Nr. 4 und 6):

- Bad mit Dusche (EG)
- Gäste-WC (EG)
- Kochen/Essen (EG)
- Wohnen (EG) mit Zugang zum Balkon und der Dachterrasse über der Doppelgarage
- Schlafen (DG), ein Zugang über eine Außentreppe ist ebenfalls möglich)
- WC mit Dusche (DG)
- Kellerraum im UG

Zur Wohnung gehören zwei KFZ-Stellplätze sowie eine massiv gemauerte Doppelgarage mit einer Dachterrasse.

Zur Information: Der Balkon und die Terrasse über der Doppelgarage wurden NICHT in der Wohnfläche berücksichtigt!



## Beschreibung

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert!

Wohnfeeling wie in einem Reihenendhaus - diese lichtdurchflutete Reihenendhauswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vermittelt ein großartiges Wohngefühl. Die Wohnung/en verteilt sich über zwei Etagen und bietet eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und gemütlichem Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die sich über der Doppelgarage befindet. Hier genießen Sie nicht nur viel Platz zum Entspannen und Feiern, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick ins Grüne.

Das Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten wurde im Jahr 1990 in großzügiger, Loft-artiger 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.

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-Immobilien spezialisten 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](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)















