97737 Gemünden am Main / Wernfeld

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert! - 2-Zi. DG-Whg. in Gemünden am Main/Wernfeld -

148.000 €
Kaufpreis

54 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Claudia Rudolph
Tel.: 09112477500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	148.000 €
Aussen-Courtage	3.57 % incl.

Energieausweis

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

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Küche

offene Küche	✓

Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Der separate Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss (mittig) befindet sich auf der Nordostseite des Gebäudes, er ist über eine Außenstahltreppe zu erreichen.

Aufteilung (Wohnung Nr. 5):
- Bad mit Dusche/WC so wie einem Waschmaschinenstellplatz
- Kochen/Essen mit entsprechenden Anschlüssen für eine Küche
- zwei identisch große Zimmer
- Rollos an den Dachliegefenstern und im Badezimmer
- zusätzlicher Stauraum durch Einzug einer zweiten Ebene in einem Zimmer (Zugang über eine herunterziehbare Leiter)

Der Wohnung ist ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Beschreibung

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert!

Diese einladende Dachgeschosswohnung besticht durch ihre moderne Gestaltung, ihre ruhige Lage und einem fantastischen Ausblick. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und bietet ein komfortables Wohnen mit viel Licht und einem durchdachten Grundriss.

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.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Zugang 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 Holzschnitzelanlage eingebaut, ein Öl-Heizkessel sichert die Notversorgung.

Eine Zisternenanlage sammelt das Wasser für die Gartenbewässerung.

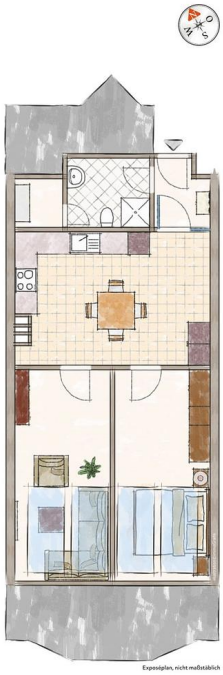
Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage per Mail, wir senden Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu und melden uns zeitnah bei Ihnen.

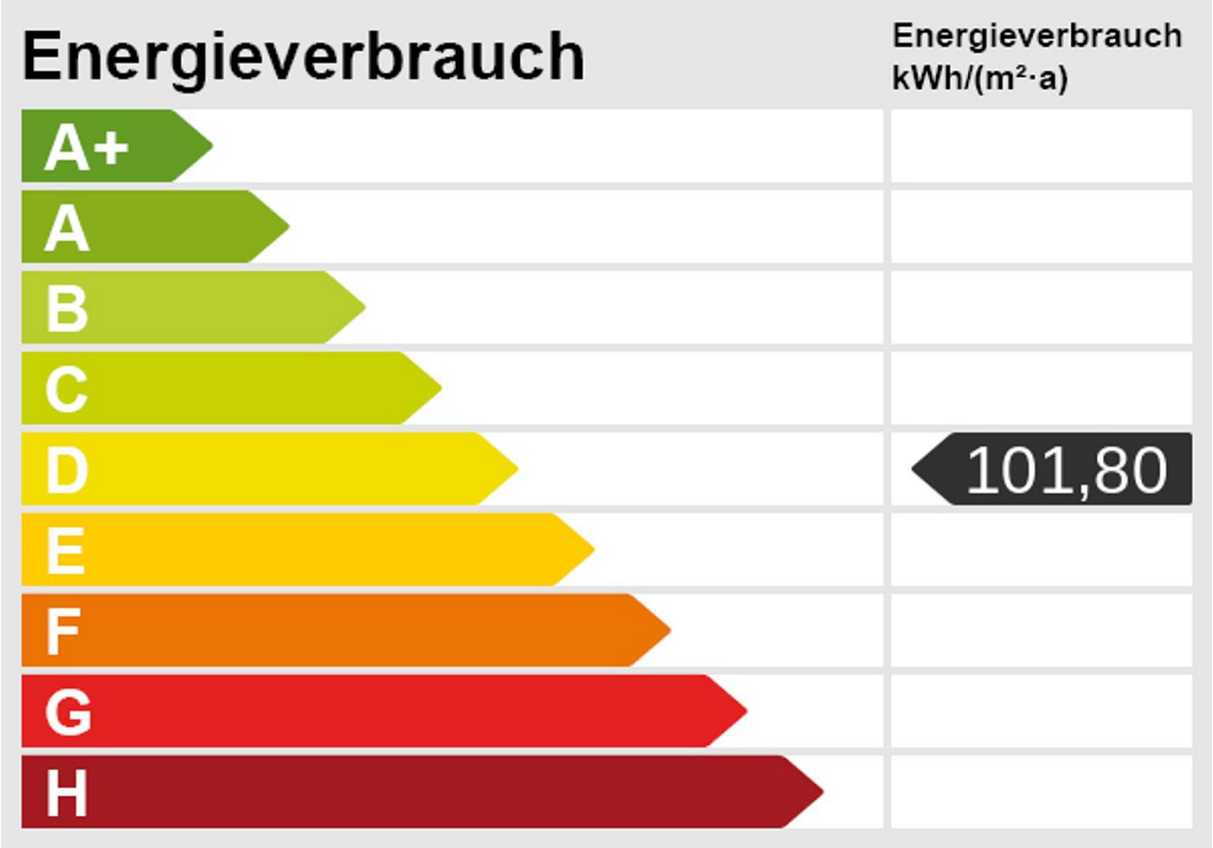
Lage

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.


Exposéplan, nicht maßstäblich


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
101,80
E
F
G
H