



## 97737 Gemünden am Main / Wernfeld

# Individuelle Maisonettewohnung - Gemünden am Main/Wernfeld -



**258.000 €**

Kaufpreis

**102 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 09112477500

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	258.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Koch-/Essbereich und der Bereich Wohnen befindet sich auf zwei versetzten Ebenen im Erdgeschoss. Der Wohnbereich verfügt über einen Designerkaminofen. Das großzügige Schlafzimmer und das Bad mit Carrara Marmor im Dachgeschoss wird über eine Spindeltreppe erreicht.

Aufteilung (Wohnung Nr. 1):

- Windfang (EG)
- Gäste-WC (EG)
- Kochen/Essen (EG)
- Wohnen mit Zugang zum Balkon und Terrasse/Freisitz (EG)
- Schlafen mit Galerie (DG)
- Bad mit Wanne und Dusche (DG)

Zur Wohnung gehören zwei KFZ-Stellplätze, eine Terrasse/Balkon und ein Freisitz.

Zur Information: Der Balkon, die Terrasse und der Freisitz wurden NICHT in der Wohnfläche berücksichtigt!



## Beschreibung

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert!

Großzügige, sonnendurchflutete Maisonettewohnung, die ein extravagantes Wohngefühl vermittelt. Der separate Eingang der Wohnung liegt im Erdgeschoss auf der Nordostseite des Mehrfamilienhauses.

Unser Tipp: Erwerben Sie die Wohnung SIW-2329\_8 im Untergeschoss dazu und Sie genießen ein einzigartiges Wohnerlebnis auf drei Etagen.

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 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 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-Immobilienpezialisten 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)









## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)







