

Arnstein / Heugrumbach

Charmantes Ein-/ Zwei-/ Dreifamilienhaus mit zauberhaftem Garten und herrlichem Weitblick

Objektnummer: 25221061

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 341 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.340 m²

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25221061
Wohnfläche	ca. 341 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	585.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Die Immobilie



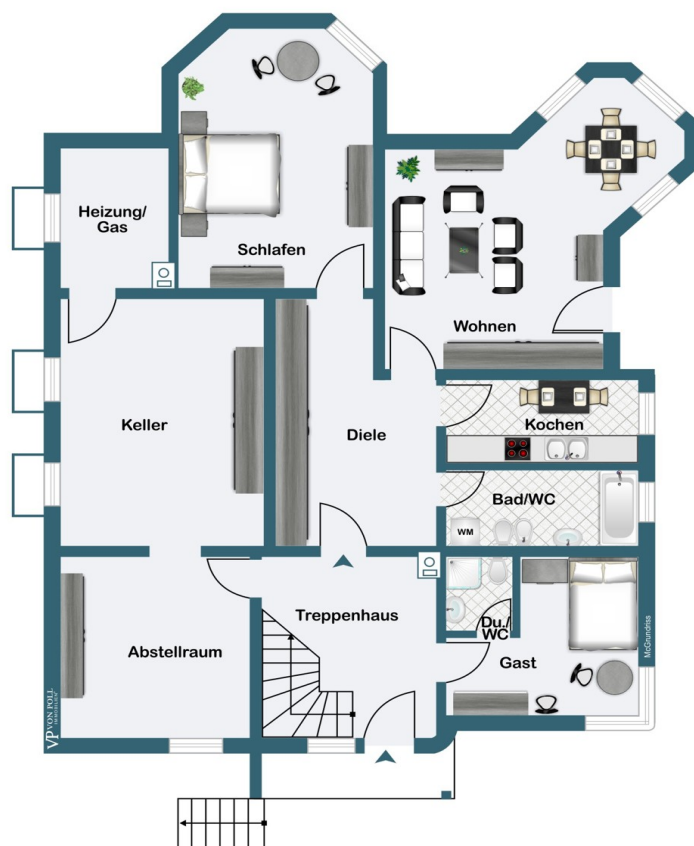
Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

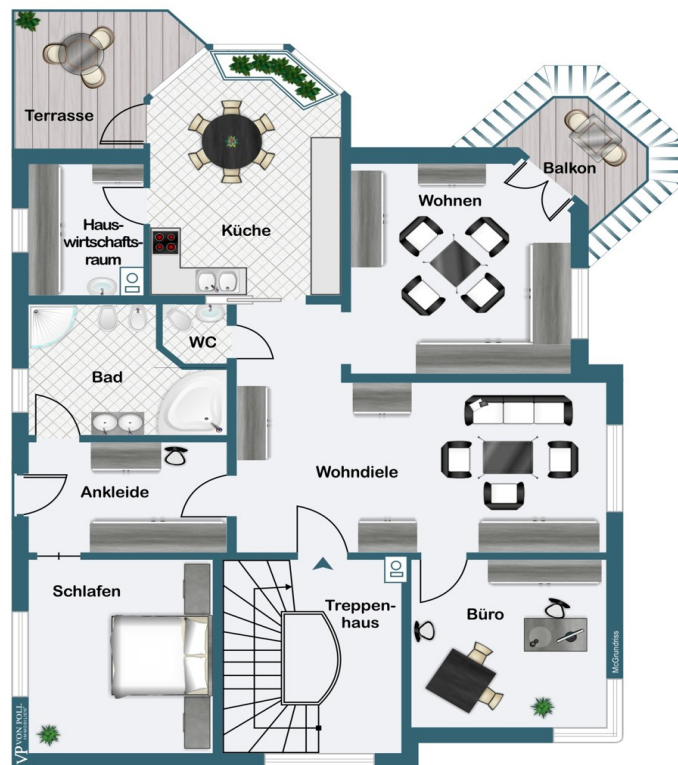
Die Immobilie



Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Ein erster Eindruck

****Ein Zuhause der Extraklasse – Ihr Traumhaus in ruhiger Lage****

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause, das nicht nur durch sein außergewöhnliches, elegantes Interieur besticht, sondern auch durch seinen großzügigen Grundriss, der viel Platz für Kreativität und Lebensfreude bietet. Dieses beeindruckende Objekt erstreckt sich über drei Etagen und ist sowohl für Familien als auch für Personen geeignet, die separate Wohneinheiten wünschen. Jede Einheit hat ihren eigenen Gartenanteil, der den Bewohnern eine private Oase der Ruhe bietet.

Der unverbaubare Weitblick ins Grüne schafft eine harmonische Verbindung zur Natur und lässt den Alltag in den Hintergrund treten. Stellen Sie sich vor, wie Sie entspannt im traumhaften Garten mit gemütlichen Sitzecken die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen.

Die hochwertige Ausstattung und die Liebe zum Detail spiegeln sich in jedem Raum wieder. Die stilvolle, liebevolle und harmonische Farbgebung verleiht dem Interieur eine angenehme Atmosphäre, die einlädt, sich rundum wohlfühlen. Hier wurden keine Kompromisse eingegangen, um einen Ort zu schaffen, der sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist.

Die ruhige Lage in einem gepflegten Wohngebiet sorgt dafür, dass Sie den perfekten Rückzugsort haben, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Ob ein gemütlicher Abend mit der Familie oder das Empfangen von Gästen – dieses Zuhause bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Ambiente verzaubern und entdecken Sie, wie Ihr neues Leben in diesem Traumhaus beginnen kann. Ein Ort, an dem jeder Tag zu etwas Besonderem wird!

Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten Immobilie geweckt?

Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Ausstattung und Details

Hauptwohnung : Fußbodenheizung

- * Großzügige, helle Diele mit offenem Wohnbereich und unverbaubarem Weitblick, Kaminanschluss vorhanden
- * Herrschaftliches Esszimmer mit Zugang zu einem gemütlichem Balkon mit unverbaubarem Weitblick
- * Lichtdurchflutete Küche mit giebelhoher Decke, anliegender Speiskammer und Zugang zur Terrasse mit Pavillon und in den Garten
- * Separater Schlafrakt : Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, großzügigem Ankleidebereich mit deckenhohen Spiegelschränken und elegantem Badezimmer
- * Geräumiges Büro / Kinderzimmer mit Weitblick
- * Gäste-WC

Wohnung im Dachgeschoss :

- * Helle Diele mit offenem Wohnbereich
- * Küchenzeile mit Essplatz
- * Schlafzimmer
- * Kinderzimmer / Büro
- * Badezimmer
- * Stauraum

Einliegerwohnung im Erdgeschoss : Fußbodenheizung

- * lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einer Terrasse und in den Garten
- * geräumige Küche mit weißer Einbauküche
- * helles Schlafzimmer mit deckenhohen Einbauschränk
- * Badezimmer
- * Abstellraum
- * Heizraum für alle Etagen
- * Gemütliches Gästezimmer / Kinderzimmer mit anliegendem Badezimmer
- * Weiteres Zimmer / Ankleide / Stauraum
- * Stilvoll angelegter Garten mit Terrassen und weiteren Sitzgelegenheiten
- * Zusätzlicher Gartenbereich (400 m²), von der Gemeinde gepachtet
- * Extra große Doppelgarage mit elektrischem Tor, zusätzlicher Stauraum / Werkstatt
- * Alarmanlage mit Überwachungskameras
- * Gasheizung
- * Entkalkungsanlage

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Alles zum Standort

Das hübsche Städtchen Arnstein bietet Ihnen alle Vorteile einer Kleinstadt. Kindergärten, Schulen, Ärzte, sowie Sportvereine und Supermärkte erfüllen alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Das Autobahnkreuz Werneck ist ca. 10 km entfernt. Über die A70 erreicht man Schweinfurt in ca 20 Minuten. Würzburg ist über die A7 oder die B19 in ca. 25 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25221061 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com