Gerolzhofen

Lichtdurchflutetes TOWNHOUSE in ruhiger Altstadtlage

Objektnummer: 26221054



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 130 m²

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

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

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26221054
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.46 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Die Immobilie

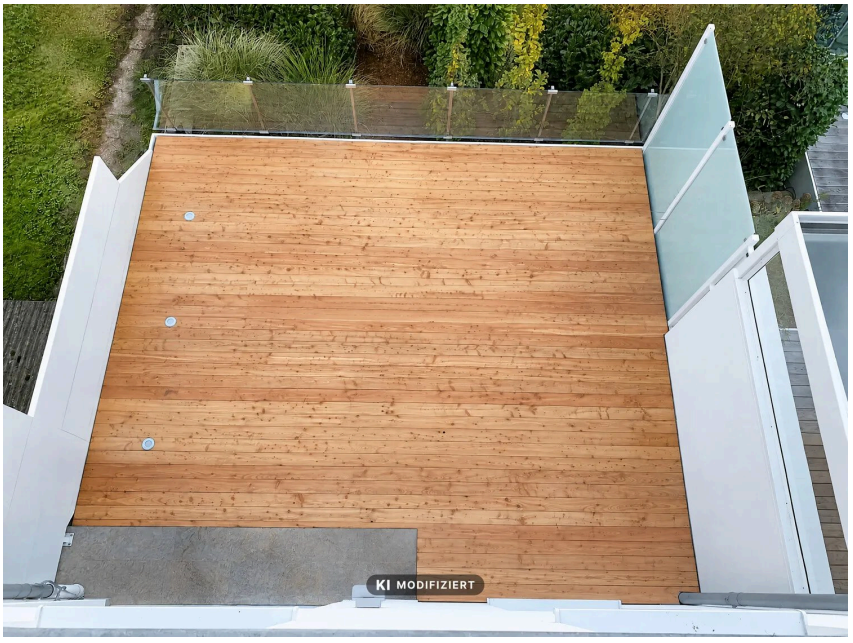




Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

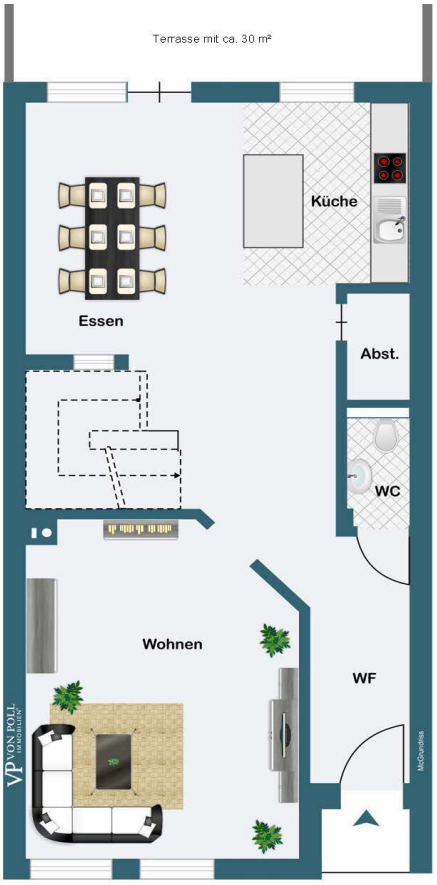
Die Immobilie

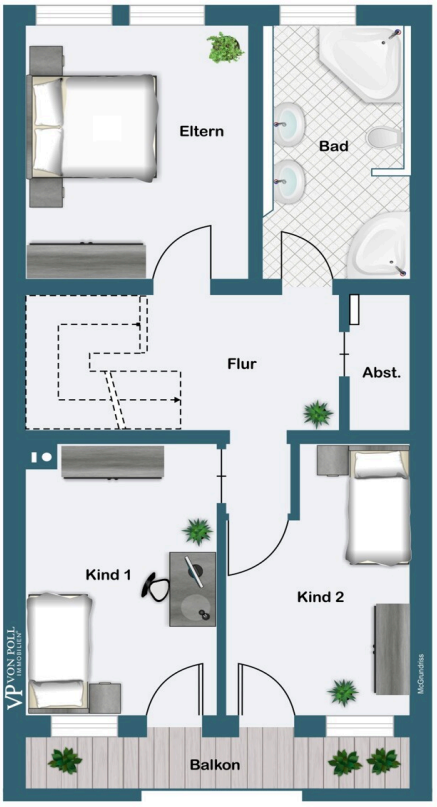


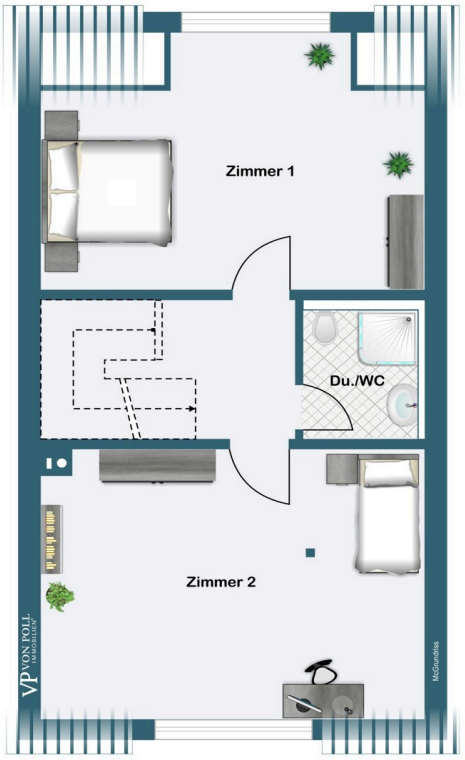


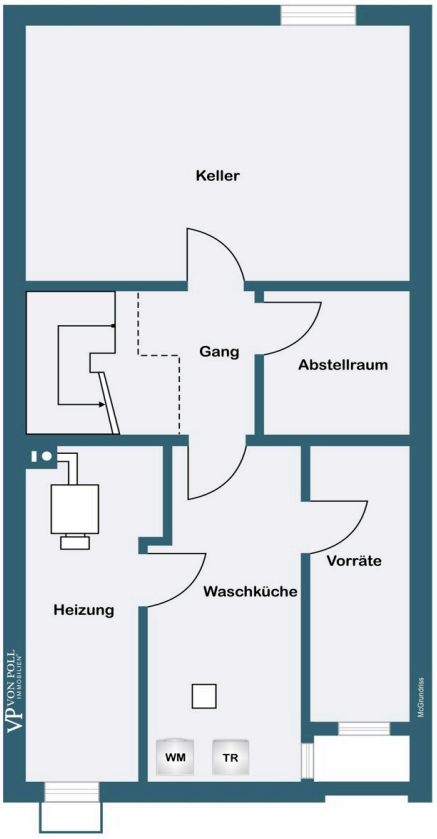
Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Grundrisse




Eltern
Bad
Flur
Abst.
Kind 1
Kind 2
Balkon


Zimmer 1
Du./WC
Zimmer 2



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: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Ein erster Eindruck

Townhouse – Stilvolles Stadthaus in ruhiger Lage von Gerolzhofen.

Dieses lichtdurchflutete Townhouse vereint urbanes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Altstadtlage.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und verfügt neben den Wohnräumen über einen geräumigen Keller, der zusätzliche Nutz- und Stauraum bietet.

Mit ca. 162 m² Wohnfläche, sechs Zimmern und einer große Holzterrasse mit Edelstahlglasgeländer bietet sich hier viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Wenn Sie großzügiges Wohnen schätzen und auf einen pflegeintensiven Garten verzichten möchten, finden Sie in dieser Immobilie die idealen Vorrausetzungen.

Im Jahr 2022 wurde die Immobilie umfassend renoviert und an moderne Wohnansprüche angepasst. Dabei entstand im Erdgeschoss ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit modernem Ambiente.
Eine hochwertige Einbauküche aus Ende 2022 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit einer schicken Kochinsel sowie hochwertigen Elektrogeräten. Neben der Küche befindet sich ein praktischer Abstellraum. Anliegend zur Diele mit modernen, maßgefertigten Garderobenschrank, ist das Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist die vom Essbereich zu betretende großzügige Holzterrasse mit einer Fläche von ca. 30 m². Sie ist nicht einsehbar und bietet ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten. Da kein eigener Garten vorhanden ist, bleibt der Pflegeaufwand überschaubar.

Vom offenen Wohn- und Essbereich führt eine Massivholztreppe ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie drei helle, freundlich gestaltete Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit komfortabler Badewanne und separater Dusche. Zwei Schlafzimmer haben Zugang zu einem Balkon.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei wunderschöne, lichtdurchflutete Giebelzimmer mit besonderem Charme und unverbaubarem Ausblick auf die Altstadt. Ergänzt wird diese Etage durch ein kleines Badezimmer mit Dusche – ideal für Gäste, Kinder oder als privater Rückzugsort.

Ein durchgängiges Gestaltungselement des Hauses ist der Eichenparkettboden, der sowohl im Erdgeschoss als auch im Ober- und Dachgeschoss verlegt wurde und den Räumen eine warme, zeitlose Atmosphäre verleiht.

Zusätzlich steht den Eigentümern ein modernes, großzügiges Gartenhaus zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, das sich ideal zur Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen eignet.
Ein Stellplatz direkt am Haus sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die Lage überzeugt: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage innerhalb der Gerolzhofener Altstadt. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine gute Erreichbarkeit der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt präsentiert sich dieses Townhouse als attraktives Zuhause für alle, die viel Platz, eine zentrale Lage und ein komfortables Wohnumfeld miteinander verbinden möchten.

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.250 Euro.

Wurde Ihr Interesse an dieser attraktiven Immobilie geweckt?
Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich unter 0179-2274038.

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss : Eichenparkettboden
* Offener Essbereich mit Zugang zur Terrasse (ca.30 m²)
* Moderne Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Markengeräten
* Geräumiges Wohnzimmer
* Einladende Diele mit maßgefertigtem Einbauschrank
* Abstellraum neben der Küche
* Gäste-WC
* Massivholztreppe ins Obergeschoss
Obergeschoss : Eichenparkettboden
* Geräumiges Elternschlafzimmer
* Zwei freundliche Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
* Badezimmer mit Badewanne und Dusche
* Massivholztreppe ins Dachgeschoss
Dachgeschoss : Eichenparkettboden
* Zwei große, lichtdurchflutete Giebelzimmer mit schönen Ausblick
* Badezimmer mit Dusche
- Kellerräume
- Heizraum
- Waschküche
- Stellplatz
- Gartenhaus (zur Mitbenutzung) für Mülltonnen und Fahrräder

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Alles zum Standort

Gerolzhofen verfügt über eine umfassende Infrastruktur.
Ein Krankenhaus, Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapie, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind vor Ort.
Gerolzhofen bietet ein abwechslungsreiches Freizeit - und Sportangebot, sowie ein Hallenbad.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal. Es besteht Busverbindung nach Schweinfurt.
Die Autobahnen A3, A7, A70 und A71 sind in gut 10 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26221054 - 97447 Gerolzhofen

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