Erlabrunn

Energieeffiziente KFW-40-Wohnung (Bezug 2025) mit Sonnenterrasse und wunderschönem Garten

Objektnummer: 26221065



KAUFPREIS: 414.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

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

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26221065
Wohnfläche	ca. 73 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2024

Kaufpreis	414.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	17.07.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Die Immobilie





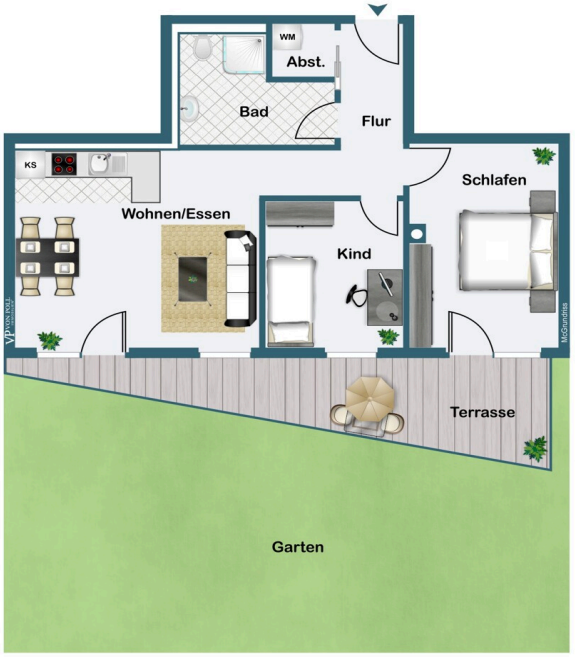
Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

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: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Ein erster Eindruck

Hier werden Sie sich wohlfühlen.

Neuwertige barrierefreie Erdgeschosswohnung, Bezug 2025 mit privatem Gartenparadies, PV-Anlage und Solarthermie.

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet Ihnen modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen auf ca. 73 m². Die ruhige Lage, die barrierefreie Ausstattung und der liebevoll angelegte Garten machen diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder alle, die ein Zuhause mit besonderem Freiraum suchen.

Zur Wohnung gehören eine großzügige Terrasse sowie ein privater Gartenanteil von ca. 35 m². Der Garten wird Ihr "Hobbygärtnerherz" höher schlagen lassen. Mehr als 200 ausgewählte, bereits eingewachsene Pflanzen schaffen eine grüne und geschützte Wohlfühloase und schenken Ihnen einen grünen Rückzugsort zum Entspannen und Gärtnern. Der Garten bietet eine gewachsene Umgebung, die sich nicht von heute auf morgen schaffen lässt. Sie profitieren von einer bereits angelegten Außenanlage und sparen sich den Aufwand sowie die Kosten für Neuanpflanzungen, Bewässerung, Dünger und Bodenpflege. Ein maßangefertigter zweiteiliger Sichtschutz aus witterungsbeständigem Lärchenholz (3,00 × 1,80 m und 2,00 × 1,80 m) sorgt zusätzlich für Privatsphäre. In den Sommermonaten erweitert der Außenbereich den Wohnraum und ermöglicht eine Gesamtnutzungsfläche mit Terrasse und Garten von bis zu ca. 114 m².

Das Gebäude erfüllt den KfW-40-Standard. Eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik und Solarthermie gewährleistet eine moderne und nachhaltige Energieversorgung. Die dadurch besonders niedrigen Nebenkosten werden durch die Fußbodenheizung und die energieeffiziente Bauweise zusätzlich unterstützt.
Eine automatische Lüftungsanlage sorgt für regelmäßigen Luftaustausch und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Das spart zusätzlich Heizkosten.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen in zeitloser Parkettoptik ausgestattet. Ein moderner Nobilia-Küchenblock mit Markengeräten kann separat erworben werden.
Im Zugangsbereich sorgt eine integrierte Kameraüberwachung für zusätzliche Sicherheit. Vom hauseigenen Stellplatz führt ein barrierefreier Zugang direkt bis in Ihre Wohnung. Somit eignet sich die Wohnung auch für ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkung.
Sie haben ein Kind? Dann ist der nahegelegene, moderne Kinderspielplatz ideal. Hier findet Ihr Kind zusätzlich zum Garten, Platz zum Spielen und Toben.
Auch Hunde oder Katzenliebhaber werden diese Wohnung lieben. Terrasse und

Gartenbereich bieten Ihrem Vierbeiner ein unbeschwertes Tierleben.

Die Immobilie befindet sich auf Erstbezug-Niveau. Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger gehen nach den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen auf den neuen Eigentümer über.

Der Stellplatz ist für 15.000 € zusätzlich erhältlich. Das vorhandene Inventar einschließlich Küche, Pflanzen und Lärchenholz-Sichtschutz muss für 11.000 € übernommen werden.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, niedrige Energiekosten und ein einzigartiges Gartenparadies – einziehen und sorglos wohlfühlen!

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

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
- Bodentiefe Fenster
- Von allen Räumen Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Automatische Belüftungsanlage
- Feinsteinzeugfliesen in Parkettoptik
- Schwellenfreies, barrierefreies Wohnen
- Raffrollos im Wohn- und Essbereich
* Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Küchenzeile (Nobilia) und hochwertigen Markengeräten
* Geräumiges Kinderzimmer / Büro
* Schickes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
* Diele
* Traumhafter Garten mit etabliertem, angewachsenem und klimaresistentem Pflanzenbestand (ca. 200 Staudenpflanzen)
* Sichtschutz im Garten- und Terrassenbereich aus Lärchenholz (1x Element 3,00 m x 1,80 m / 1x Element 2,00 m x 1,80 m)
* Aufzug
* Videosprechanlage
* Lüftungsanlage
* Kameraüberwachung in Zugangsbereich
* Stellplatz (muss zusätzlich erworben werden)
* Wallbox (vorbereitet)
* PV- Anlage
* Solaranlage
* Volle gesetzliche Gewährleistung
* Effizienzstandard KfW 40
Zusätzlich zum Kaufpreis : 11.000€
* Witterungsbeständiger Sichtschutz
* ca. 200 angewachsene Stauden und Blumen
* Moderne Küche
Stellplatz: 15.000€

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

Alles zum Standort

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhig gelegenen Sackgasse. Durch die Lage abseits des Durchgangsverkehrs bietet das Wohnumfeld gute Voraussetzungen für ein ruhiges und privates Wohnen.

Erlabrunn liegt am Main im Landkreis Würzburg und verbindet eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zur Stadt Würzburg. Die Gemeinde bietet ein naturnahes Wohnumfeld und zugleich eine gute Anbindung an die umliegenden Orte und das regionale Verkehrsnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen sind auch weiter entfernte Ziele gut erreichbar.

Die örtliche Infrastruktur umfasst Angebote für den täglichen Bedarf sowie Einrichtungen für Familien. Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Erlabrunn beziehungsweise in den umliegenden Gemeinden und im nahegelegenen Würzburg.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Main und zum Erlabrunner See. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten im Grünen. Die naturnahe Lage eignet sich für Menschen, die Erholung im Freien schätzen und gleichzeitig die Angebote der Stadt Würzburg nutzen möchten.

Objektnummer: 26221065 - 97250 Erlabrunn

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: 26221065 - 97250 Erlabrunn

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