

Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

# Attraktives Einfamilienhaus mit Kachelofen, Einbauküche, Carport und pflegeleicht gestaltetem Garten

Property ID: 25050015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## At a glance

Property ID	25050015
Living Space	ca. 94 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	44.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.03.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property





Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## The property



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten! Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Erstbezug im Jahr 2008 bietet Ihnen im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss und Keller von ca. 70 m<sup>2</sup>. Das Haus steht auf einem großzügigen, pflegeleicht angelegten Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Im Außenbereich steht Ihnen ein Carport und weitere Stellflächen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Somit ist auch für Gäste ausreichend Parkraum vorhanden. Das Haus ist bezugsfrei. Die Wohnebenen des Hauses teilen sich wie folgt auf: - Erdgeschoss: Helle und großzügige Küchen-Wohn-Eßbereich mit Einbauküche, Kachelofen und Terrassenzugang, Vorratsraum, 2 Schlafzimmer, Eingangsbereich für Gardrobe, Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche & WC. - Dachgeschoss: Hier befinden sich 2 Zimmer, die z. B. als Büro oder für Ihr Hobby genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich hier das zweite Tageslichtbad mit Dusche und WC. - Der Kellerbereich ist vom Garten aus begehbar. Hier sind 3 Räume; in einem der Räume steht ein Holzofen, der genutzt werden kann. Der Kaufpreis des Einfamilienhauses beträgt 395.000,-€. Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, das Carport, der Stellplatz und der Holzvorrat. Auf Wunsch können Sie außerdem das angrenzende Baugrundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich erwerben. Die Käuferprovision beträgt für das Einfamilienhaus und das angrenzende Baugrundstück je 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu. Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## Details of amenities

Hier eine kurze Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten::

- > Grundstücksgröße: ca. 800 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- > Plus zusätzliche "Nutzflächen" von ca. 45 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss und ca. 25 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss
- > Erstbezug des Hauses 2008
- > Heiztechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Küche mit Einbauküche
- > Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- > 2 Bäder
- > ca. 8 Ster Holz sind im Kaufpreis enthalten
- > Das Haus ist bezugsfrei
- > Auf Wunsch können Sie das angrenzende, ca. 600 m<sup>2</sup> große Baugrundstück zusätzlich erwerben.



Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## All about the location

Kleinwernfeld ist ein Gemeindeteil der Stadt Gemünden am Main im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern. Dank der ruhigen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung, kombiniert das Haus die Vorteile des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Kleinwernfeld ist durch lokale Buslinien gut an Gemünden und die umliegenden Orte angebunden. Die Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die Stadt zu gelangen oder die umliegenden Dörfer zu besuchen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wernfeld, nur wenige Fuß-Minuten auf der anderen Mainseite. Sie erreichen den Hauptbahnhof Würzburg von dort aus in ca. 30 Minuten. Der Bahnhof in Gemünden ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine Vielzahl von Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die größeren Städte der Region zu reisen. Die Umgebung von Kleinwernfeld ist auch fahrradfreundlich, mit gut ausgebauten Radwegen, die es ermöglichen, die Natur zu erkunden und gleichzeitig umweltfreundlich unterwegs zu sein. Dies fördert nicht nur die Mobilität, sondern auch einen aktiven Lebensstil.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)