

Arnstein / Heugrumbach

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

Property ID: 25221035



www.von-poll.com

LIVING SPACE: ca. 342 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.320 m²

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

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

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

At a glance

Property ID	25221035
Living Space	ca. 342 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1986
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

The property



Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

The property



Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

The property



Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

The property



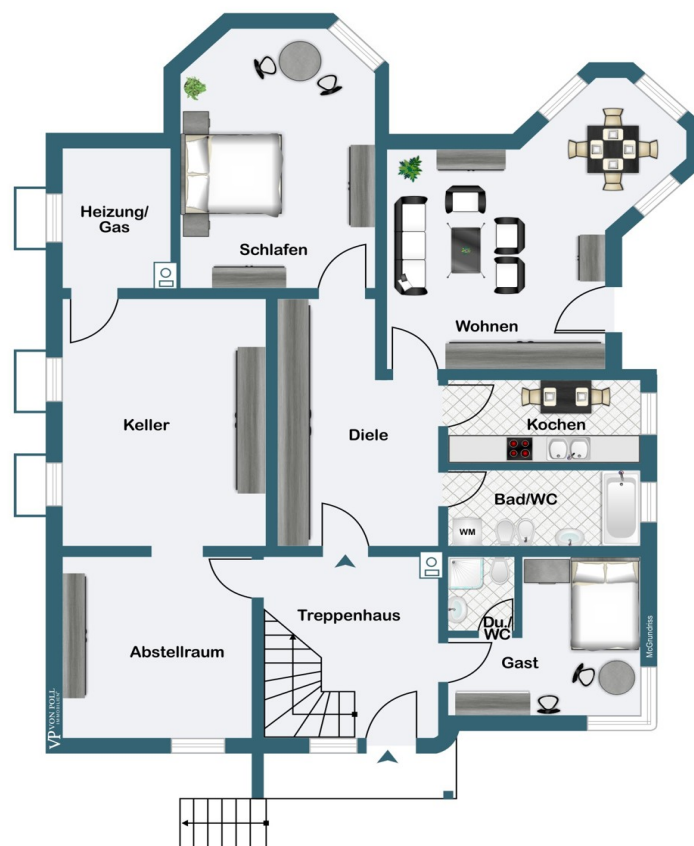
Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

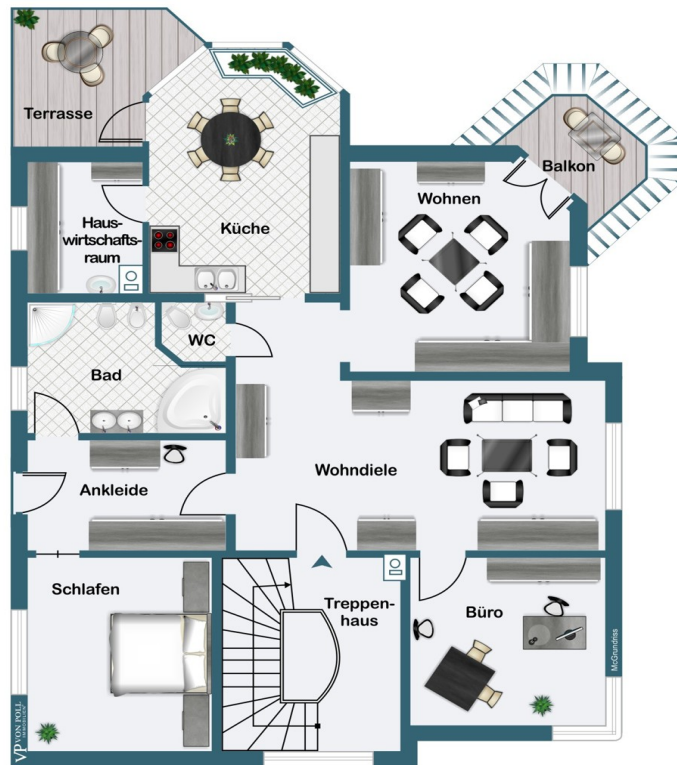
The property

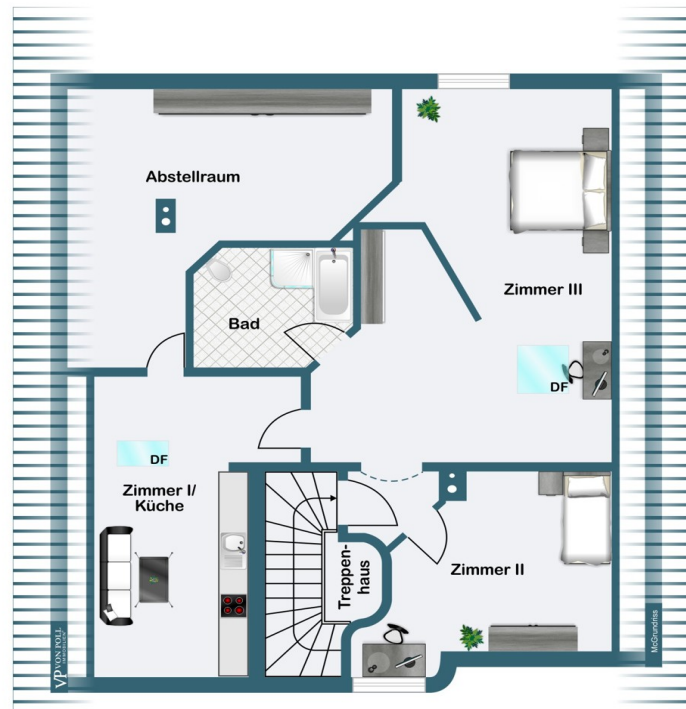


Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

A first impression

****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.

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Details of amenities

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

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

All about the location

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.

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Other information

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.

Property ID: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com