



## 97737 Gemünden am Main / Wernfeld

# Individuelle Ein-Zimmer-Terrassenwohnung - Gemünden am Main/Wernfeld -



**93.500 €**

Kaufpreis

**40 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Wohnfläche  | 40 m <sup>2</sup> |
| Zimmer      | 1                 |
| Terrassen   | 1                 |
| Stellplätze | 1                 |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1990     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 93.500 €     |
| Aussen-Courtage | 3,57 % incl. |

### Energieausweis

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Art                       | Verbrauch  |
| gültig bis                | 25.11.2025 |
| mit Warmwasser            | ✓          |
| Baujahr (Haus)            | 1990       |
| Wertklasse                | D          |
| Energieverbrauchskennwert | 101.80     |
| Primär-Energieträger      | HOLZ       |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |

### Befuerung

|      |   |
|------|---|
| Öl   | ✓ |
| Holz | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

## Beschreibung zur Ausstattung

Der eigene Zugang zur Terrassenwohnung im Untergeschoss befindet sich auf der Südwestseite des Gebäudes.

Der großzügige Raum ist lichtdurchflutet, die kleine Küche mit den entsprechenden Küchenanschlüssen befindet sich auf einer versetzten Ebene (drei Treppenstufen) mit dem Badezimmer und dem Kellerabteil.

Aufteilung (Wohnung Nr. 8):

- Wohnraum mit der Eingangstüre und Zugang zur Terrasse
- kleine Küche mit den entsprechenden Anschlüssen
- Badezimmer mit Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil (ca. 19 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- eigener PKW-Stellplatz vor dem Haus

Zur Information: Die Terrasse wurde NICHT in der Wohnfläche berücksichtigt!



## Beschreibung

---

Individuelle und ansprechende Architektur garantiert!

Die angebotene Ein-Zimmer-Terrassenwohnung mit einem separaten Kellerabteil befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus.

Unser Tipp: Erwerben Sie die Wohnung SIW-2329\_1 dazu und Sie genießen ein einzigartiges Wohnerlebnis auf drei Etagen.

Das Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten wurde im Jahr 1990 in großzügiger, loftartiger Bauweise erstellt. Das Mauerwerk ist ein zweischaliges Naturstein-Sichtmauerwerk mit Kerndämmung. Die Südwest-, Nordwest- sowie Südostfassade wurde als großflächige Glasfassade in Holzständerbauweise erbaut. Die Decken sind in Stahlbeton und die Treppenanlagen in Stahl bzw. Stahl/Holzkonstruktion gefertigt.

Jede der Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und einen Stellplatz.

Im Untergeschoss ist die Haustechnik mit Heizungsanlage und Elektroverteilung untergebracht, der Zugang erfolgt über einen separaten Kellerabgang. Für jede der Einheiten besteht die Möglichkeit die einzelnen Verbräuche für Strom, Wasser und Heizung getrennt zu erfassen und entsprechend abzurechnen. Im Jahr 2012 wurde eine Holz hackschnitzelheizung eingebaut, ein Öl-Heizkessel sichert die Notversorgung.

Eine Zisternenanlage sammelt das Wasser für die Gartenbewässerung.

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage per Mail, wir senden Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu und melden uns zeitnah bei Ihnen.

## Lage

---

Gemünden am Main mit seinen ca. 10.000 Einwohnern und 16 Gemeindeteilen ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart. Ein staatlich anerkannter Erholungsort und laut Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemünden am Main als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Die Nord-Süd-Strecke Fulda-Würzburg vereinigt sich am Bahnhof Gemünden (Main) mit der West-Ost-Strecke von Aschaffenburg. Sie erreichen den Hauptbahnhof Würzburg somit in ca. 30 Minuten.

Gemünden liegt an der Bundesstraße 26. Über die B 26 und B27 erreichen Sie Würzburg mit dem Auto in ca. 35 Minuten.

## Sonstige Angaben

---

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 SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen



Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder  
[zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)











