

Gerolzhofen

# Modernes Wohnen - naturnah - mit hübsch angelegtem Garten

CODICE OGGETTO: 25221011

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 991 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25221011
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.46 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.01.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La proprietà



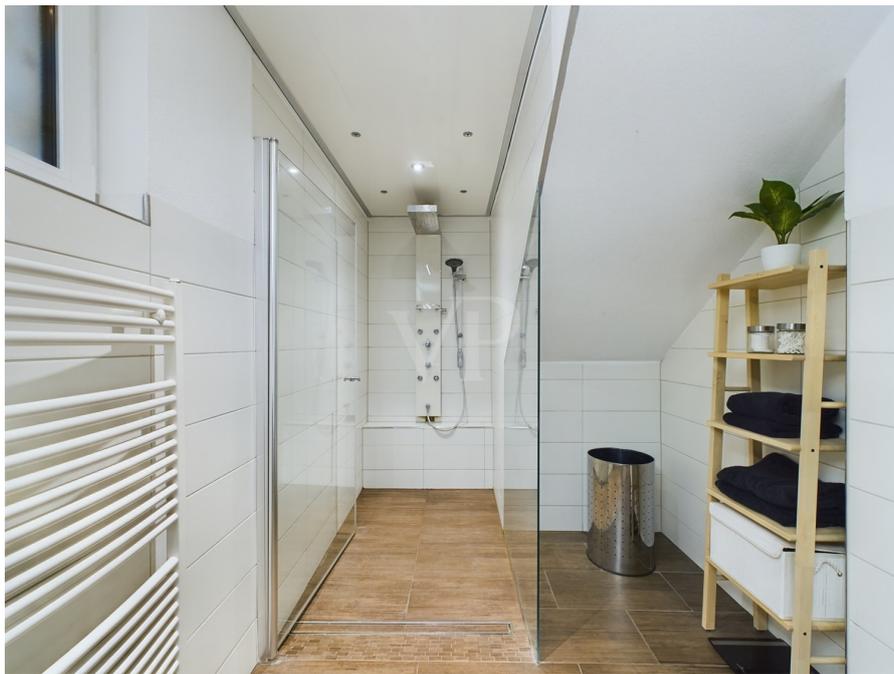
CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La proprietà



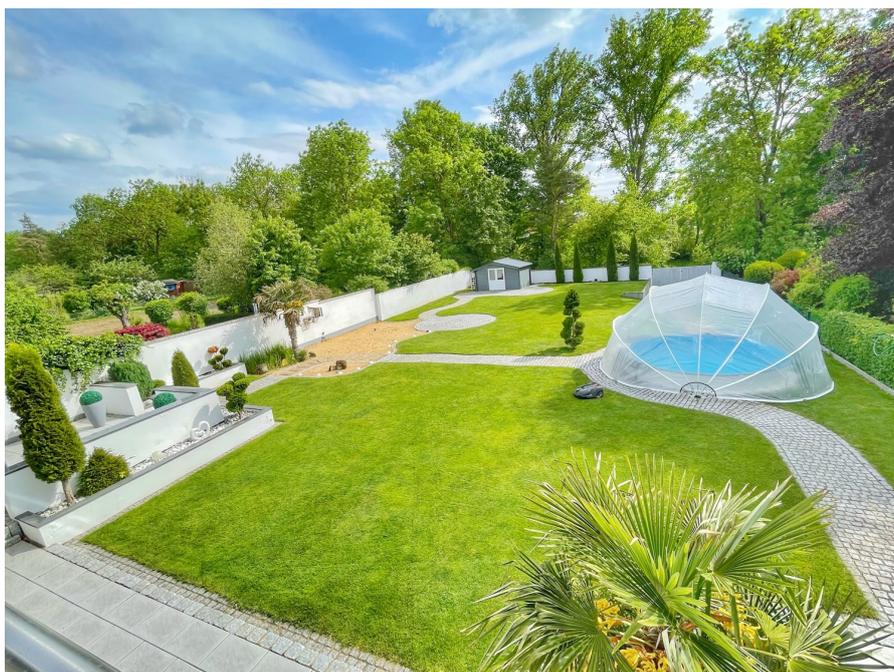
CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Una prima impressione

Dieses 2012 komplett saniertes Einfamilienhaus bietet Ihnen einen unverbauten Blick ins Grüne und auf den Nützelbachsee. Das Highlight der Immobilie ist der stilvoll angelegte Garten mit geschützter Terrasse, großen Palmen, Pool und einem geräumigen Gartenhaus. Der Garten bietet Ihnen viel Raum zur Entspannung, viel Platz für spielende Kinder oder auch zur weiteren individuellen Gestaltung. Die ideale Raumaufteilung über zwei Etagen eignet sich für eine Familie oder Paare, die ein größeres Platzangebot schätzen. Geräumige Zimmer, sowie eine moderne Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei. Mobiliar könnte übernommen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage per Email oder Ihre telefonische Kontaktaufnahme unter 0179 - 2274038.

**CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

- Wohn-Essbereich mit Kamin (11 KW ) und Zugang zum Balkon
- Hochwertige Markenküche ( NOLTE ) mit Induktionsherd, Keramikarbeitsplatte und Side-by-Side Kühlschrank
- Gäste WC
- Diele mit Garderobe
- Balkon mit Gartenblick, modernem Glasgeländer und elektrischer Markise

### Untergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang in den Garten
- Kinderzimmer mit Zugang in den Garten
- Kinderzimmer / Ankleidezimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Weiterer kleiner Raum / Ankleidezimmer
- Heizungskeller

Alarmanlage

Videoüberwachung

Elektrische Rollos

Heizung und Beleuchtung per App steuerbar

Fliegengitter

Zugang zum Hauswirtschaftsraum mit anliegendem Kellerraum

Zugang zur Terrasse und in den Garten

Terrasse mit großem, fest montiertem Pavillon

Schön angelegter Garten mit separater großzügiger Zufahrt

Pool mit Eskimozelt

Gartenhaus mit Wasser und Stromanschluss

Mähroboter

Bewässerungsanlage

Garage mit Wallbox

Stellplatz vor der Garage

**CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Tutto sulla posizione

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 sehr gut. Es besteht Busverbindung nach Schweinfurt. Die Autobahnen A3, A7, A70 und A71 sind in gut 10 Minuten erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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