

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gochsheim

### Für Kapitalanleger: ETW mit großem Balkon in Gochsheim Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-314423**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **102.500 €**

Albrecht-Dürer-Str. 37  
97469 Gochsheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Ersten Stock und ist für 490,00 € Kaltmiete (inkl. Garage) vermietet. Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien wurde ca. 1979 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage im beliebten Gochsheim.

Die Wohnung verfügt über einen praktischen Grundriss, helle Räume, ein Tageslichtbad mit Wanne und gute Voraussetzungen zur Nutzung durch einen Zwei- Personenhaushalt. Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung über einen großen Balkon.

Zur Wohnung gehören ein sehr geräumiger Kellerraum sowie eine Garage.

Hinter dem Haus befindet sich eine Gartenfläche zur Allgemeinnutzung.

## Ausstattung

Highlights

Allgemein

- ✓ Helle und freundliche Räume
- ✓ Balkon mit Zugang von Wohn- und Schlafzimmer
- ✓ Tageslichtbad mit Badewanne
- ✓ Ruhige Wohnlage

Elektrik

- ✓ Zeitgemäße Elektroinstallation (3-adrig & FI-Schutzschalter)

Sanitär

- ✓ Ölzentralheizung
- ✓ Helles Tageslichtbad mit folgender Ausstattung:
- ✓ Badewanne
- ✓ Waschbecken

Modernisierungsmaßnahmen

- ✓ Öl-Zentralheizung (2024)
- ✓ Dach energetische Sanierung (2024)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage am Rande der idyllischen Gemeinde Gochsheim.

Der Standort gewährleistet eine intakte Versorgung, verbunden mit einer optimalen Infrastruktur und Wohnkultur, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schule, Banken, Freizeitmöglichkeiten etc.

In die nahe gelegene Hochschulstadt Schweinfurt gelangt man bequem per PKW, Stadtbuss oder Rad über den beliebten Maintal-Radweg entlang.

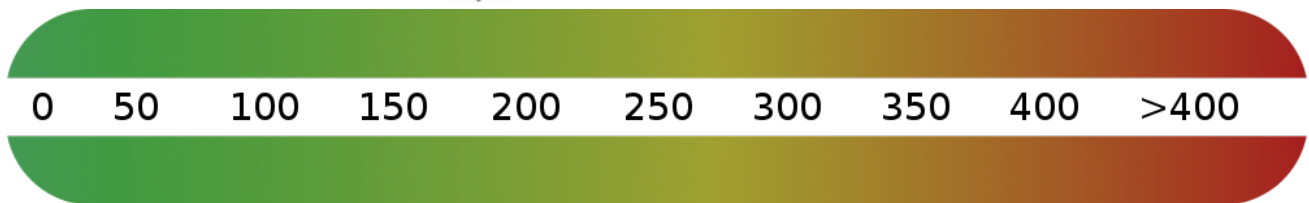
Die nahe gelegene und entfernte BAB-Anschlussstelle A70 (SW-Bamberg) mit den weiterführenden Anschlussstellen (A7, A71) bietet darüber hinaus eine attraktive (Fern-)Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	184,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Beispiel aus EG



Wohnzimmer Beispiel aus EG

# Exposé - Galerie



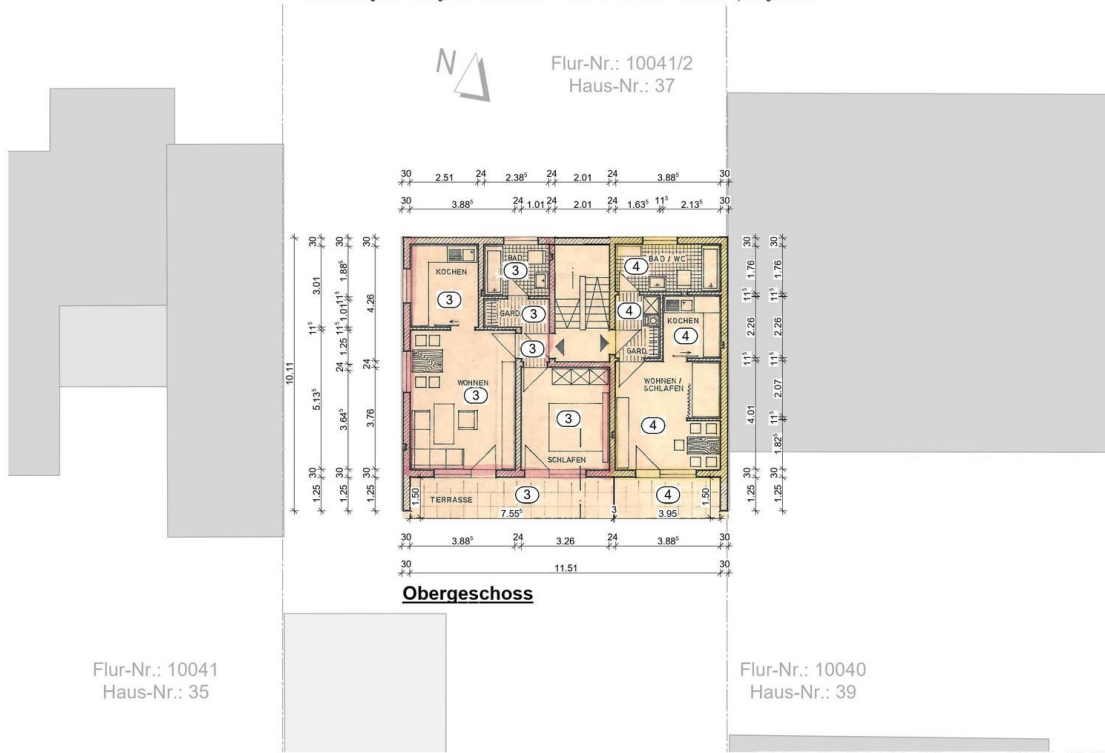
Tageslichtbad mit Badewanne



Küche Beispiel aus EG

# Exposé - Grundrisse

Klenkert Planungsbüro - Herrngasse 5 - 97440 Etleben - Tel.: 09722 / 944 27 25 - www.klenkert-planungsbuero.de



# Exposé - Grundrisse

Klenkert Planungsbüro - Herrngasse 5 - 97440 Etleben - Tel.: 09722 / 944 27 25 - www.klenkert-planungsbuero.de

