

Exposé

Wohnung in Greußenheim

**Luxus 4 Zimmer Wohnung 144qm mit Sauna,
barrierefrei, 3m+ Deckenhöhe, prov.frei!**



Objekt-Nr. OM-321019

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

97259 Greußenheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	144,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	144,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beeindruckende 4-Zimmer-Wohnung mit 144 m², die keine Wünsche offenlässt. Diese 2018 komplett kernsanierte Wohnung besticht durch ihren modernen Stil und hochwertige Ausstattung. Die Deckenhöhe (über 3m) sowie der Designerboden und der edle Putz verleihen den Räumen eine exklusive Atmosphäre. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses.

- Barrierefreier Zugang in den 1. Stock: Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar.
- Kaminofen & Pelletsheizung: während die komplette Wohnung über eine Fußbodenheizung verfügt (auch im Keller), steht ein Kamin zur optionalen Nutzung zur Verfügung.
- beeindruckende Deckenhöhe von *über 3 Metern* in allen Räumen
- hochwertige moderne Einbauküche mit Kochinsel und Induktionsherd.
- Zwei-Personen-Sauna.
- Tageslichtbadezimmer: Mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und einer ebenerdigen Dusche
- separates Gäste-WC.
- Wasser-Entkalkungsanlage: Für besseres Trinkwasser.
- Stellplatz: Ein eigener überdachter Stellplatz im Innenhof ist inbegriffen.
- Es steht ein eigenes Kellerabteil (mit Wasseranschluss) und ein allgemeiner Fahrradkeller zur Verfügung.
- Kernsaniert 2018: es sind - keine - Sanierungsarbeiten bekannt oder innerhalb der WEG geplant.
- Energieeffizienz: Energieausweis Level C (89,1 kWh).

Dreifach verglaste Fenster: mit elektronischen Raffstores an allen Fenstern.

-Designboden und Edel-Putz: der Java-Mineraldesignbelag mit eleganter Optik, ist strapazierfähig und sorgt für eine ruhige Raumatmosphäre. Wände mit atmungsaktiver BIO Silikatsfarbe gestrichen, die das Raumklima reguliert und besonders gut für Allergiker geeignet ist.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Optional: Es besteht die einmalige Möglichkeit, einen Teilbetrag des Kaufpreises über einen bestehenden Kredit (Sollzins 1,82% !! und effektiver Jahreszins 2,31 % / 870€ mtl. mit Zinsbindung bis 2042) auf Wunsch zu übernehmen. Näheres, bei Interesse, gerne vor Ort.

Eine Voraussetzung für einen Besichtigungstermin ist die Vorlage eines Bonitätsnachweises oder Vorlage einer Selbstauskunft.

Lage

Einkaufsmöglichkeiten wie Penny, Rewe, Norma und Netto sind 4 km entfernt.

Der Würzburger Hauptbahnhof ist innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. A3 Autobahnauffahrt in 7 Minuten.

In nur 5 Fußminuten die Natur, ideal für Wanderungen und Radtouren.

Der neue Kindergarten ist in unter 5 Fußminuten zu erreichen, die Haltestelle für den Schulbus ist direkt gegenüber in Sichtweite der Wohnung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

