

Grettstadt

# Gepflegtes Familiendomizil als Ein - / oder Zweifamilienhaus nutzbar

????????? ??????????: 25221042



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

???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 153,5 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 865 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ??? ??????

|                    |                          |              |                       |
|--------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25221042                 | ???? ?????   | 370.000 EUR           |
| ????????           | ca. 153,5 m <sup>2</sup> | ????????     | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ?????      |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 6                        |              | MwSt.) des            |
| ????????????? ??   | 4                        |              | beurkundeten          |
| ????????           |                          | ????????     | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                        | ????????     | ??????                |
| ????? ???????????  | 1974                     | ???????????? | ??????                |
| ????? ???????????  | 1 x ??????????           |              | ??????, WC            |
|                    | ????? ???????????,       |              | ??????????,           |
|                    | 1 x ??????               |              | ??????, ?????,        |
|                    |                          |              | ??????????????        |
|                    |                          |              | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 25221042 - 97508 Grettstadt

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                             | 187.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 02.07.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1974           |

??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ???????





???????? ?????????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ????????



??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ????????





??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ???????





??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ???????





??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25221042 - 97508 Grettstadt

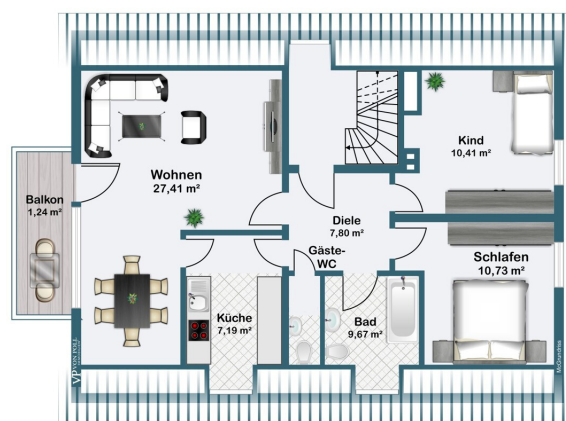
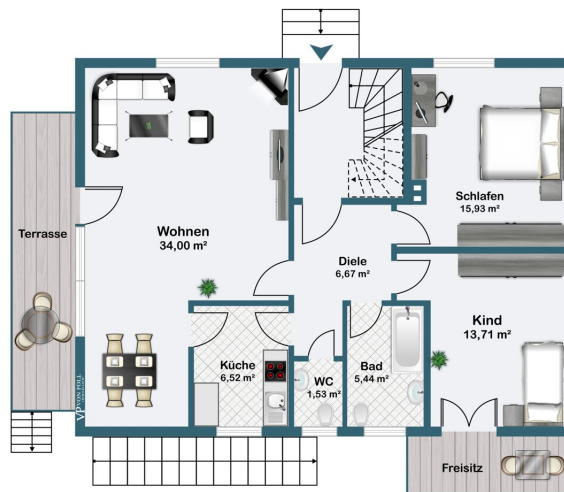
?? ????????

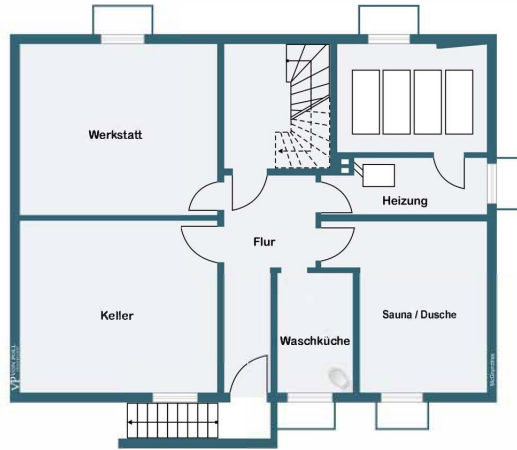




??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

??? ?????? ?????????

Hier werden Sie sich mit Ihrer Familie wohlfühlen: Entdecken Sie Ihr neues Zuhause !

Dieses zeitnah zu beziehende Ein-/ Zweifamilienhaus eignet sich ideal für eine Familie mit größerem Platzanspruch oder dem Wunsch, die Großeltern bei sich zu haben. Auch die Vermietung einer Etage wäre denkbar, um so einen Teil der Finanzierung zu decken.

Neben den hellen Räumen auf zwei Etagen, besticht dieses Familienparadies durch seinen gepflegten Garten. Hier haben Kinder ausreichend Platz zum Spielen und Sie haben die Möglichkeit einen Nutzgarten anzulegen. Verschiedene Beerensträucher und Obstbäume bereichern diesen idyllischen Garten.

Wurde Ihr Interesse an dieser familienfreundlichen Immobilie geweckt ?  
Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden Sie sich telefonisch unter 0179-2274038



??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

??????????????? ??? ????????

Erdgeschoss : Echtholz-Parkettboden ( Eiche )

- \* Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse und dem Garten
- \* Einbauküche mit Zugang zum Essbereich und in die Diele
- \* Schafzimmer
- \* Kinderzimmer / Büro mit Zugang in den Garten
- \* Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Diele zentral mit Zugang zu allen Räumen
- \* Türen Massivholz ( Schreinerarbeiten )
- \* Treppenhaus mit Treppe ins Ober- und Untergeschoss

Obergeschoss : Laminat

- \* Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- \* Einbauküche
- \* Schlafzimmer
- \* Kinderzimmer
- \* Badezimmer
- \* Gäste- WC
- \* Diele zentral mit Zugang zu allen Räumen
- \* Zugang zu begehbarem Dachboden mit isoliertem Dach

Kellergeschoss : gefliest

- \* Sauna mit Dusche und Liege
- \* Waschküche mit WC
- \* Überdachter Zugang zum Garten
- \* Keller
- \* Kellerraum / Werkstatt
- \* Heizungskeller mit Öltankanlage / Niedertemperatur-Ölheizung

Garage mit Montagegrube

Gartenhaus mit Ofenheizung und breiter schwenkbarer Fensterfront

Holzlege- und Geräteschuppen

Spielhaus für Kinder

Gartendusche

Gewächshaus, Obstbäume und Beerensträucher

??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

??? ??? ??? ???????????

Obereuerheim ist ein Ortsteil der unterfränkischen Gemeinde Grettstadt mit ca. 850 Einwohnern.

Neben einem Kindergarten mit Kindertagesstätte, findet man in Obereuerheim ein reges Vereinsleben wie den Sportverein, die Freiwillige Feuerwehr, einen Musikverein und einen Seniorenkreis.

Weitere Vereine sind in der 6 km entfernten Gemeinde Grettstadt ansässig. Hier befindet sich auch die Grundschule, sowie eine Hausarztpraxis und eine Apotheke.

Real- und Mittelschulen sind in Schonungen, Gochsheim, Haßfurt, Gerolzhofen und Schweinfurt.

In einem Umkreis von 15 km befinden sich in Schweinfurt, Haßfurt und Gerolzhofen verschiedene Gymnasien und eine Fachoberschule, sowie Privatschulen ( Waldorfschule, Montessori-Schule, Internationale Schule und eine Private Wirtschaftsschule ).

Einkaufsmöglichkeiten, wie Discounter und Fachgeschäfte findet man ebenfalls in den umliegenden Ortschaften. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Schweinfurt. Die Autobahnauffahrt zur A70 erreicht man in ca. 7 Minuten.

??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 187.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren



Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25221042 - 97508 Grettstadt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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