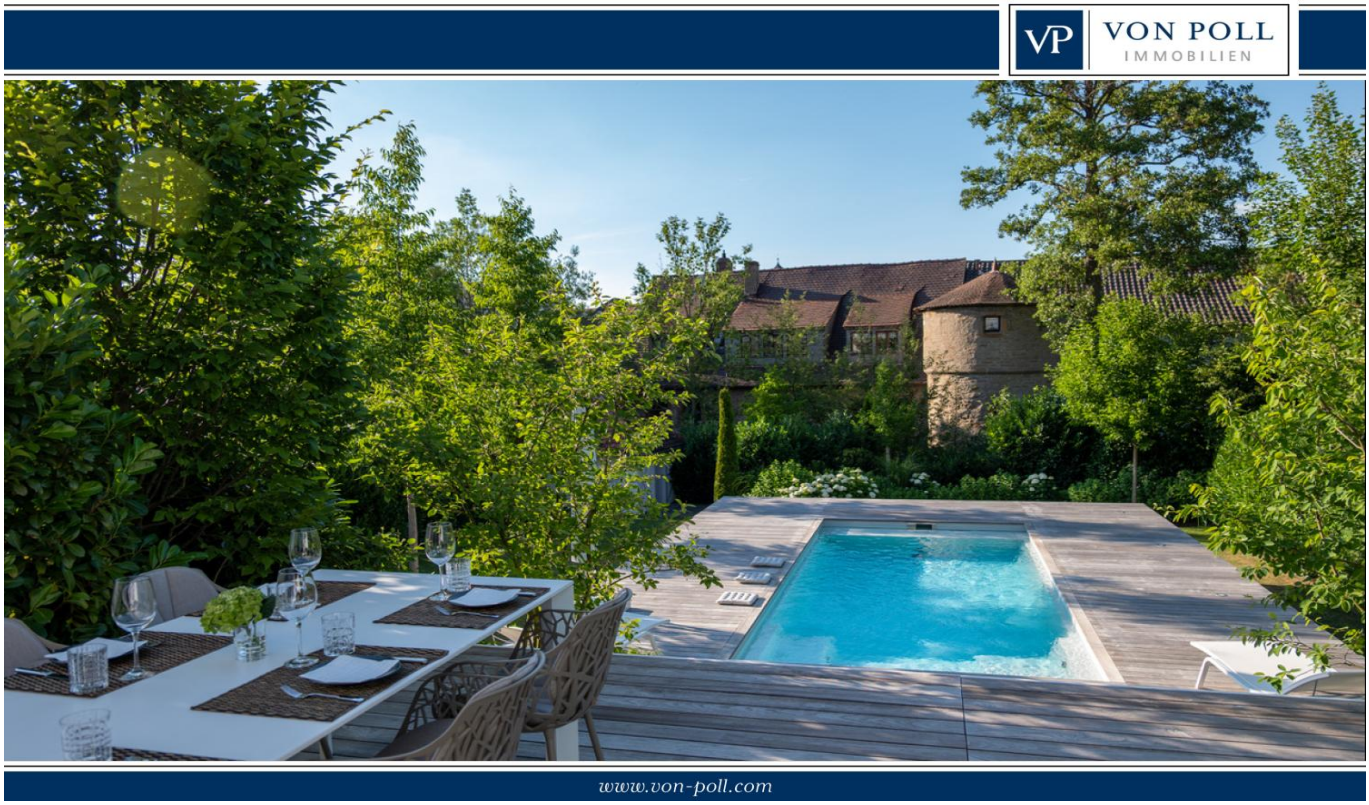
Gerolzhofen

# Luxus mit absoluter Privatsphäre - durch und durch ein Traumhaus

***CODICE OGGETTO: 25221031***




**SUPERFICIE NETTA:** ca. 223 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 900 m²

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 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: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25221031 |
| Superficie netta | ca. 223 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 1996 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | Su richiesta |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014 |
| Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.09.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 99.74 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023 |

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# Una prima impressione

Sie suchen Exklusivität und Komfort?

Hier erleben und genießen Sie luxuriöses Wohnen in geschützter PRIVATSPHÄRE.

Die moderne Immobilie für höchste Wohnansprüche mit harmonisch gestaltetem Garten und beheizbarem Pool besticht durch eine klare und ansprechende Architektur und schickem Interieur.
Sie überzeugt mit offener Raumgestaltung und bietet Ihnen Wohnen mit höchstem Ausstattungskomfort.

Hohe Decken und großflächige Glasfronten mit bodentiefen Fenstern in allen Etagen sorgen für Großzügigkeit und Transparenz.
Die raumhohen Glasschiebeelemente erweitern den Wohnbereich nach draußen unter Einbeziehung der ca. 55 m² großen Terrasse und dem anschließenden Poolbereich mit beidseitiger Liegefläche.

Eine harmonische Farbgebung und ein perfekt geplantes Beleuchtungskonzept mit über 20 Occhio-Leuchten schaffen eine entspannte und interessante Atmosphäre in den lichtdurchfluteten Wohnräumen.

Einbauschränke aus Massivholz wurden vom Schreiner maßgefertigt und bieten Stauraum auf allen Etagen.
Im Winter genießt man am offenen Kamin stilvolle Behaglichkeit mit Blick in den beleuchteten Garten.

Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, die perfekt aufeinander abgestimmt sind.

Hier können Sie sich in wohltuender Ruhe zuhause fühlen.

Sind Sie interessiert an dieser komfortablen Immobilie ?
Dann senden Sie uns eine E-Mail oder melden Sie sich telefonisch unter 0179-2274038.

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# Dettagli dei servizi

Erdgeschoss: einheitlicher Parkettboden (Eiche) in allen Räumen
* Wohnbereich mit offenem Kamin (Raumhöhe 2,80m), raumhohe Schiebetüren zur Terrasse
* Essbereich mit giebelhoher Deckenhöhe, offene Treppe ins Obergeschoss und ins Untergeschoss
* Küche mit übergroßem Kochfeld, Wärmeschublade, Weinkühlschrank, Markengeräte (Miele, Siemens)
* Gäste-WC
* Garderobe mit raumhohem Einbauschrank (Schiebetüren)
* Schuhraum mit Regalböden
* Windfang mit Glastüre zum Essbereich
Obergeschoss: einheitlicher Parkettboden (Buche)
* offene Galerie / Büro, zum abgeschlossenen Zimmer umbaubar, Zugang zum Balkon / Loggia
* Schlafzimmer mit raumhohem Einbauschrank
* Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Spiegelschrank, große bodengleiche Dusche
* separates WC
* Diele mit Einbauschrank
* überdachte Loggia
* offene Treppe ins Dachgeschoss
Dachgeschoss: Parkettböden
* lichtdurchflutetes Galeriezimmer/ Kinderzimmer
* weiteres Kinderzimmer
* Badezimmer
* Ankleidezimmer mit Einbauschränken
Untergeschoss: gefliest
* großzügiger Wellnessbereich mit Sauna (KLAFS mit Glastür) , Ruheraum, Vorraum mit Einbauschrank
* sehr große Dusche
* Waschraum mit Einbauschränken (Wäschesortiersystem, Bügelbrett)
* 2 Kellerräume
* Heizraum mit Holzlager
* Entkalkungsanlage
* Solaranlage vorbereitet
Garten:
* nicht einsehbar, eingezäunt mit Holzzaun (2,20 m hoch) und meterhoher

Kirschlorbeerhecke
* überdachte Terrasse (ca. 55 m²), begehbares Glasdach, Bodenbelag Thermoesche
* hochwertige Edelstahlgartenküche (Steelraum)
* Pool (Riviera) beleuchtet, heizbar mit Solarrollo-Abdeckung und Wärmepumpe, seitliche breite Liegeflächen
* Gartenhaus mit Strom
* harmonisch angelegter, beleuchteter Garten mit weißen Rispenhotensien und meterhohen italienischen Erlen
* Bewässerungsanlage (Hunter) mit separatem Wasseranschluss zur Gartenbewässerung
* Mähroboter
Sonstiges:
* Stellplätze vor dem Haus
* abschließbares Gartenhaus für Mülltonnen und Fahrräder vor dem Haus

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# Tutto sulla posizione

Das idyllisch am Tor zum Steigerwald gelegene Gerolzhofen verfügt über eine herausragende Infrastruktur. Es bietet eine umfassende medizinische Versorgung (GEOMED Kreisklinik, Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapie, Apotheken u.v.m.). Gerolzhofen gibt jungen Familien die Möglichkeit, Beruf und Familie zu vereinbaren. Für die Kinder jeglichen Alters findet sich das passende Angebot. Von der Kleinkindgruppe über den Kindergarten, die Grund-, Haupt- und Realschule bis zum Gymnasium ist alles vor Ort vorhanden. Ein reges Vereins-Leben, ein ausgezeichnetes Freizeitangebot (Sport- und Freizeitanlagen, Geomaris, Kulturtage) und die Nähe zur Natur runden das herausragende Angebot ab. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Es besteht Busverbindung nach Schweinfurt. Die Autobahnen A3, A7, A70 und A71 sind in ca.10 Minuten erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 99.74 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25221031 - 97447 Gerolzhofen**

# Partner di contatto

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

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com