

Exposé

Terrassenwohnung in Gerbrunn

Wunderschön sanierte Terrassenwohnung in Gerbrunn



Objekt-Nr. OM-275313

Terrassenwohnung

Verkauf: **367.300 €**

Ansprechpartner:
Chabreux

97218 Gerbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	12.600 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	515 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten in Gerbrunn Am Happach (Postadresse Hauptstraße) für Eigennutzer oder Kapitalanleger:

Erstbezug nach umfassender Sanierung einer großzügigen 3 Zimmer Terrassenwohnung mit Blick ins Grüne, 2 Tiefgaragenstellplätze, gute ÖPNV Anbindung (Buslinie 14, 551, 34, 8100 und 560), ruhige Umgebung, kurze Entfernung zur Universität am Hubland und THWS.

Die Wohnung ist auch interessant für Zweckgemeinschaften und Studierende, da beide Schlafräume gesonderte Bäder vorweisen und daneben gemeinsam die restlichen Räume nutzen können.

Von der Wohnungseingangstür gelangt man in eine Diele mit Zugang zum Waschmaschinen-/ Abstellraum und WC, ebenso kann hier ein Garderobenschrank untergebracht werden. Von hier aus gelangt man über eine Türe in eine großzügige Wohndiele mit Zugang zum offenen Wohn-/Esszimmer, den beiden Schlafräumen (oder Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice etc.) sowie zur Küche. Auf die Terrasse mit einer Größe von 20 m² gelangt man vom Wohnzimmer, diese hat zwei Pflanztröge um Gartenkräuter oder bunte Blumen anzupflanzen.

Ebenso befindet sich auf der gleichen Etage noch ein gesonderter Kellerraum.

Zum angegebenen monatlichen Hausgeld von 515 EUR kommt noch die Zuführung zur Erhaltungsrücklage mit 151 EUR hinzu.

Ausstattung

Ausstattung

Neuer, hochwertiger geölter Parkettboden in der ganzen Wohnung, komplett neue und moderne Bäder. Die Elektrik wurde modernisiert samt Erneuerung aller Schalter und Steckdosen sowie der Unterverteilung mit FI-Schalter als auch Vorbereitung für einen Glasfaseranschluss. Die Installationen in der Küche wurde komplett erneuert und die Wände frisch verputzt. Jetzt ist die Wohnung also wieder in top-Form und bietet Folgendes:

- sehr großzügiges Wohn-/Esszimmer

(lichtdurchflutet durch 3 seitige Fensteranlage, direkter Zugang auf die Terrasse)

- ruhige Terrasse mit ca. 20 m² und Blick unmittelbar ins Grüne

- 2 Schlafzimmer (oder 1 Kinderzimmer bzw. Homeoffice)

mit jeweils direktem Zugang zu eigenem Badezimmer

- 2 Badezimmer (Bad 1 mit Dusche, Waschbecken, WC ; Bad 2 mit Wanne, Waschbecken, WC)

- Küche

- Böden: ökologischer Vollholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräume,

Natursteinoptik-Fliesenboden in den Bädern und der Küche

- Waschmaschinenraum / Abstellkammer

- Kellerabteil in der selben Etage

- 2 Tiefgaragenstellplätze (Hub/-Senkgarage) können für je 12.600 EUR mit erworben werden

- die angebotene Wohnung ist durch einen separaten Hauseingang mit nur zwei Wohnungen erreichbar

- Zentralheizung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Anfragen von Maklern und Vermittlern sind nicht erwünscht.

Es handelt sich um einen Privatverkauf. Daher fällt keine zusätzliche Maklerprovision an.

Lage

Die Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage in Gerbrunn. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 14 gesorgt. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Ärzte, Bäcker, Supermärkte, Kindergarten und Schule sowie ein Hallenschwimmbad. Auch verschiedene Grün- und Parkanlagen, Sportangebote, Fitnessstudios sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten gibt es in der Umgebung. Und nicht zu vergessen die prämierte Eisdielen.

Gerbrunn grenzt unmittelbar an die Stadtgrenze von Würzburg und liegt in fußläufiger Nähe zu den verschiedenen Fakultäten der Julius-Maximilians-Universität Würzburg als auch der THWS. So gelangt man zu Fuß innerhalb weniger Minuten auf attraktiven Spazierwegen zu den Weinbergen und kann beispielsweise in der Natur bis in die umliegenden Weinorte und an den Main laufen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,65 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Duschbad mit WC

Exposé - Galerie



Duschbad mit WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



großzügige Terrasse



Küche



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



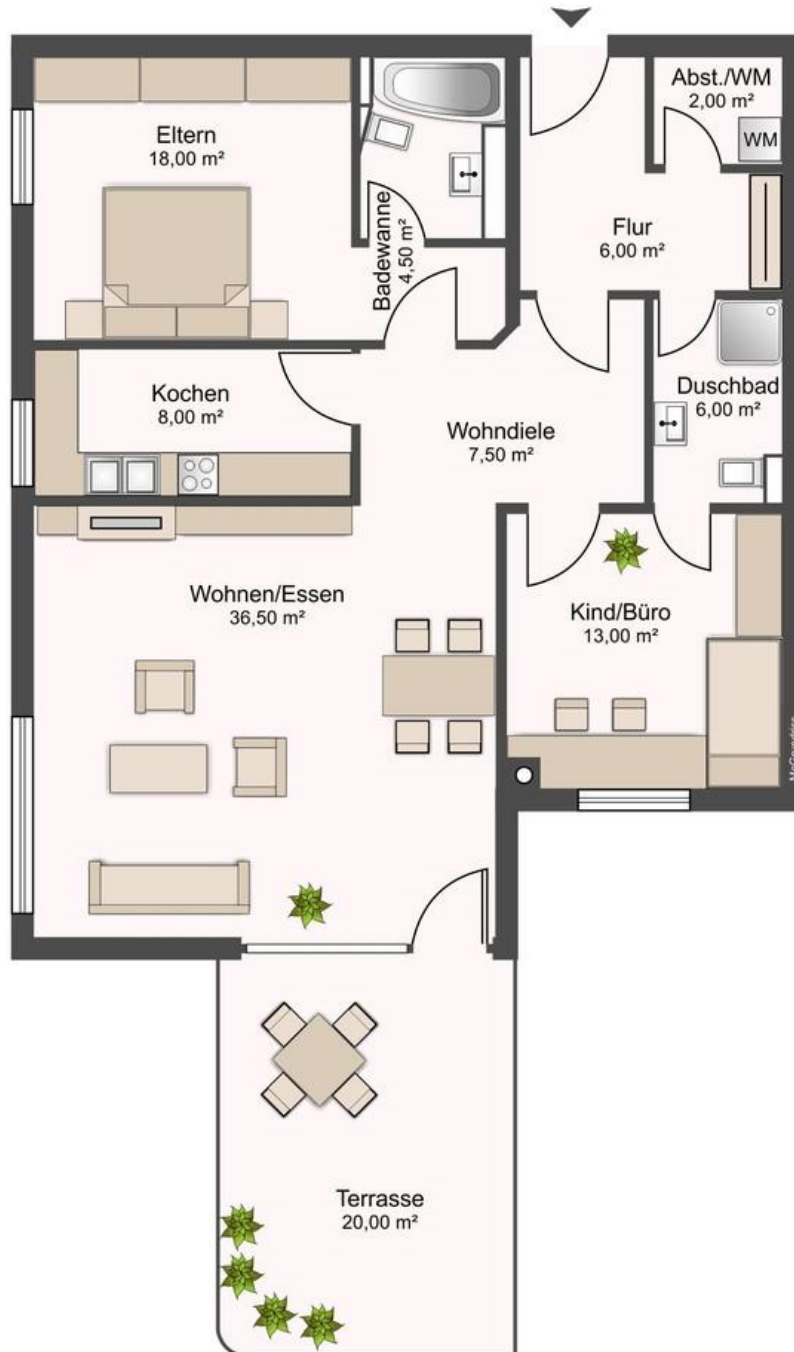
Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohndiele

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

