

# Exposé

## Wohnung in Greußenheim

**Provisionsfrei! Wohnen wie im eigenen Haus: 144 m<sup>2</sup>  
Luxuswohnung mit Sauna, Kamin & Kochinsel**



Objekt-Nr. OM-416607

### Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Scheuring

97259 Greußenheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive, barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint luxuriöse Ausstattung mit dem seltenen Gefühl, wie im eigenen Haus zu wohnen. Eine eigene Außenhaustür, ein offenes Treppenhaus sowie über 3 m hohe Decken verleihen der Wohnung einen außergewöhnlichen Loft-Charakter.

Das Gebäude wurde zwischen 2015 und 2017 vollständig kernsaniert (Baujahr 1953) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und ein allergikerfreundliches Wohnkonzept sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über vier großzügige Zimmer, ein luxuriöses Badezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Ein Aufzug, ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sind vorhanden.

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei.

Einbauküche mit Kochinsel, Kamin und Stellplatz sind im Kaufpreis enthalten.

Besichtigungen:

Da ich aus beruflichen Gründen bereits in einer anderen Stadt lebe, erfolgen Besichtigungen nach vorheriger Absprache oder in Vertretung.

## Ausstattung

Highlights der Ausstattung:

- 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 4 Zimmer
  - Barrierefrei
  - Eigene Außenhaustür (Hausgefühl)
  - Über 3 m Deckenhöhe
  - Sauna
  - Kamin (im Kaufpreis enthalten)
  - Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (im Kaufpreis enthalten)
  - Luxuriöses Bad mit: begehbare Dusche + Badewanne
  - Separates Gäste-WC
  - Designer-Java-Boden
  - Allergikerfreundlicher Bio-Silikatputz
  - Fußbodenheizung (Holzpellets) mit digitalem Thermostat in jedem Raum
  - Elektrische Rollläden an allen Fenstern
  - Hochwertige Innen- und Außentüren
  - Aufzug
  - Kellerraum
  - Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Stellplatz im abschließbaren, überdachten Innenhof (im Kaufpreis enthalten)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Preis ist auf Verhandlungsbasis

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld beträgt 360 € und beinhaltet bereits:

Wasser

Heizung

Aufzug

Rücklagen

Hausverwaltung

Allgemeinstrom und Allgemeinwasser

Hausversicherungen

Bei Fragen gerne melden unter 0151/51550916

**Lage**

Die Wohnung liegt ruhig und zugleich sehr gut angebunden in naturnaher Umgebung.

- In wenigen Minuten zu Fuß im Grünen
- Direkter Zugang zu zahlreichen Rad- und Wanderwegen
- Kindertagesstätte und Kindergarten direkt gegenüber
- Bushaltestelle am Ende der Straße
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte innerhalb von ca. 5 km
- Würzburg Innenstadt in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar

Die Lage vereint Natur, Ruhe und Familienfreundlichkeit mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Kochinsel



Bad mit begehbare Dusche



Zimmer 1 mit Sauna

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Kamin



Flur



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC



Außenansicht des Hauses

# Exposé - Galerie



Außenansicht Haus



Aufzug

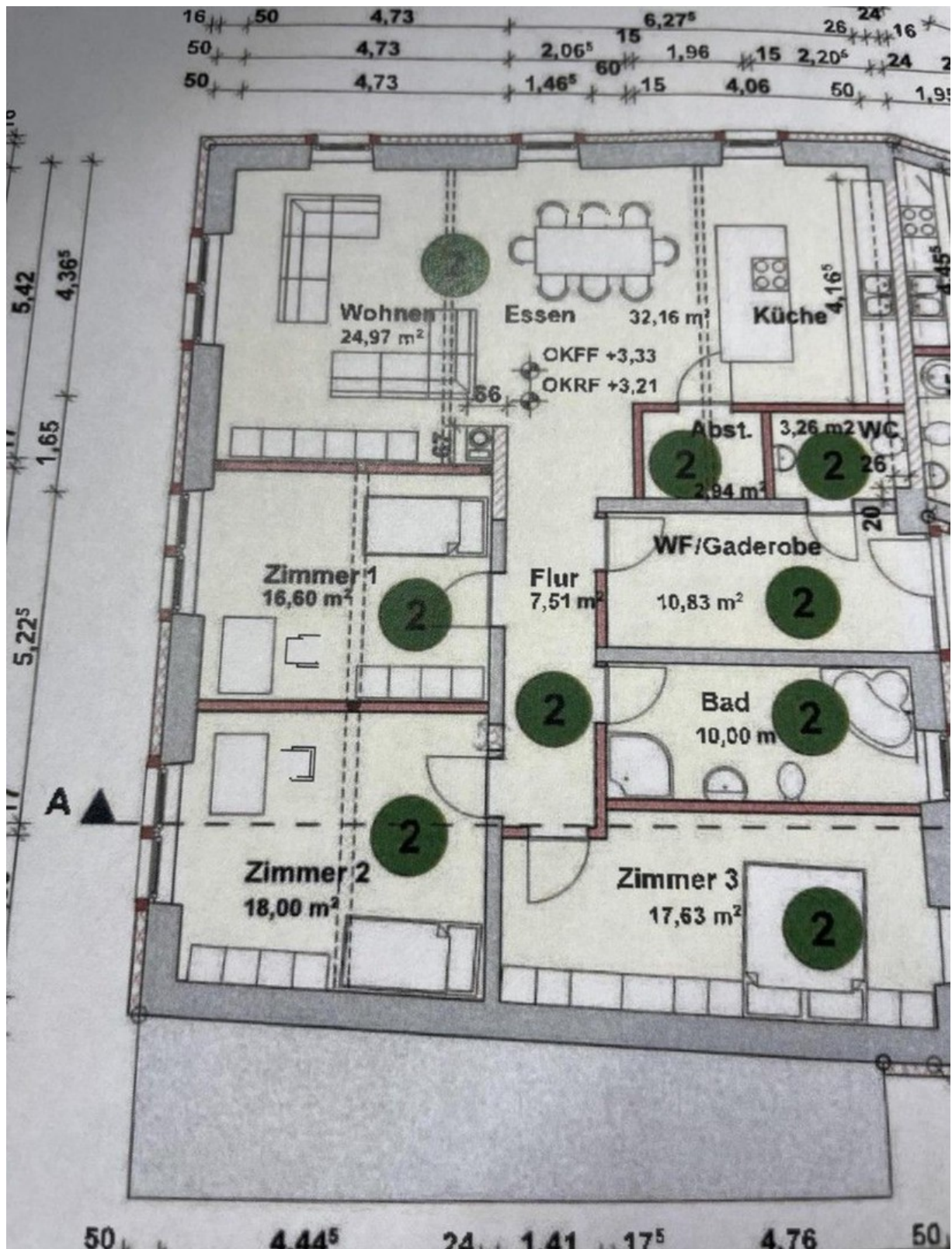


# Exposé - Galerie



Eigene hochwertige Haustür

# Exposé - Grundrisse



Grundriss