

Exposé

Wohnung in Gerolzhofen

Modern sanierte Eigentumswohnung in der Innenstadt in Gerolzhofen (Erstbezug nach Sanierung)



Objekt-Nr. OM-467336

Wohnung

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Thurn

Brunnengasse 3
97447 Gerolzhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	307 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig und umfassend sanierte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver, zentraler Lage von Gerolzhofen (Stadtmitte - PLZ 97447) und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Räume sowie ihre sofortige Bezugsfreiheit. (Erstbezug nach Sanierung)

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist über nur wenige Stufen bequem erreichbar. Der ruhige Treppenaufgang wird von lediglich vier Parteien genutzt und sorgt für eine angenehme und private Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit sonniger Südwest-Ausrichtung. Hier genießen Sie entspannte Abendstunden mit einem schönen Blick auf die Gerolzhöfer Kirchtürme.

Große Fensterflächen in allen Wohnräumen schaffen ein helles, freundliches Ambiente und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten, die Innenstadt von Gerolzhofen liegt nur etwa zwei Minuten fußläufig entfernt.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- * Ca. 60 m² Wohnfläche (gemäß DIN 277)
- * Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,55 m
- * Umfassende und hochwertige Sanierung
- * Edles Echtholz-Eichenparkett
- * Hochwertige Natursteinfliesen
- * Komplett erneuerte Elektroinstallation durch Meisterbetrieb
- * Großzügiger Balkon in Südwest-Ausrichtung
- * Eigener großer Kellerraum
- * Tiefgaragenstellplatz (im Preis enthalten!)
- * Sofort bezugsfrei und leerstehend

Rücklagen sind in der WEG ausreichend vorhanden. (Siehe Dokumente bei der Besichtigung)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Sämtliche fest verbauten Ausstattungsgegenstände verbleiben in der Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten. Hierzu zählen unter anderem die vorhandene Beleuchtung, der Badspiegel sowie weitere fest installierte Elemente. Dadurch ist ein unkomplizierter und komfortabler Einzug unmittelbar nach dem Kauf möglich.

Weitere Informationen sowie sämtliche relevanten Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung zur Verfügung. Ein vollständiger Unterlagenordner liegt hierfür bereits in der Wohnung bereit.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Sofern bereits vorhanden, bringen Sie gerne eine Finanzierungsbestätigung zum Besichtigungstermin mit.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer verkauft. Für den Käufer fällt keine Provision an!!!

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Hinweis: Zwei der veröffentlichten Bilder wurden mittels KI virtuell möbliert. Die Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsideen und der besseren Einschätzung der Raumwirkung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Einheiten. Das monatliche Hausgeld beträgt 307 € und beinhaltet bereits die Heiz- und Betriebskosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	191,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



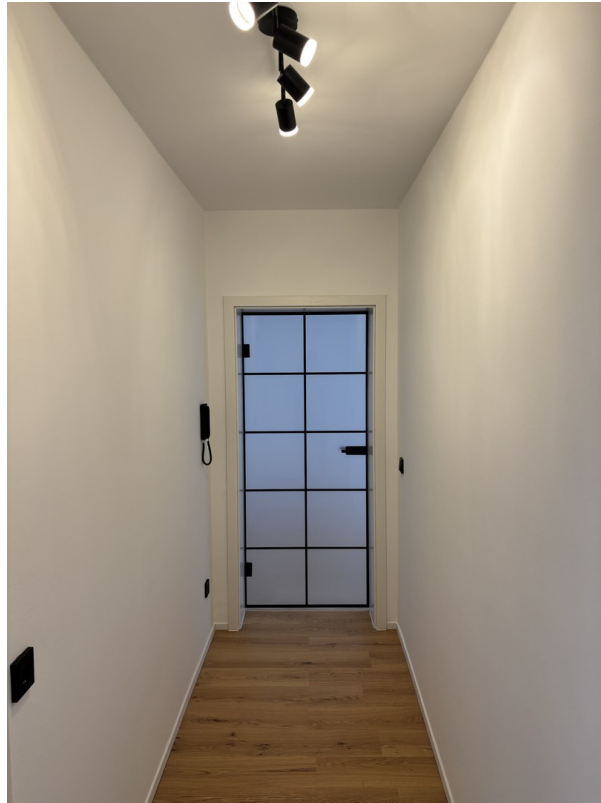
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich