

Gerolzhofen

# Modernes Wohnen - naturnah - mit hübsch angelegtem Garten

CODE DU BIEN: 25221011

360°-Rundgang



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

SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 991 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221011
Surface habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	98.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Une première impression

Dieses 2012 komplett saniertes Einfamilienhaus bietet Ihnen einen unverbauten Blick ins Grüne und auf den Nützelbachsee. Das Highlight der Immobilie ist der stilvoll angelegte Garten mit geschützter Terrasse, großen Palmen, Pool und einem geräumigen Gartenhaus. Der Garten bietet Ihnen viel Raum zur Entspannung, viel Platz für spielende Kinder oder auch zur weiteren individuellen Gestaltung. Die ideale Raumaufteilung über zwei Etagen eignet sich für eine Familie oder Paare, die ein größeres Platzangebot schätzen. Geräumige Zimmer, sowie eine moderne Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei. Mobiliar könnte übernommen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage per Email oder Ihre telefonische Kontaktaufnahme unter 0179 - 2274038.

CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## Détails des commodités

### Erdgeschoss:

- Wohn-Essbereich mit Kamin (11 KW ) und Zugang zum Balkon
- Hochwertige Markenküche ( NOLTE ) mit Induktionsherd, Keramikarbeitsplatte und Side-by-Side Kühlschrank
- Gäste WC
- Diele mit Garderobe
- Balkon mit Gartenblick, modernem Glasgeländer und elektrischer Markise

### Untergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang in den Garten
- Kinderzimmer mit Zugang in den Garten
- Kinderzimmer / Ankleidezimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Weiterer kleiner Raum / Ankleidezimmer
- Heizungskeller

Alarmanlage

Videoüberwachung

Elektrische Rollos

Heizung und Beleuchtung per App steuerbar

Fliegengitter

Zugang zum Hauswirtschaftsraum mit anliegendem Kellerraum

Zugang zur Terrasse und in den Garten

Terrasse mit großem, fest montiertem Pavillon

Schön angelegter Garten mit separater großzügiger Zufahrt

Pool mit Eskimozelt

Gartenhaus mit Wasser und Stromanschluss

Mähroboter

Bewässerungsanlage

Garage mit Wallbox

Stellplatz vor der Garage

**CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen**

## Tout sur l'emplacement

Gerolzhofen verfügt über eine umfassende Infrastruktur. Ein Krankenhaus, Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapie, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind vor Ort. Gerolzhofen bietet ein abwechslungsreiches Freizeit - und Sportangebot, sowie ein Hallenbad. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Es besteht Busverbindung nach Schweinfurt. Die Autobahnen A3, A7, A70 und A71 sind in gut 10 Minuten erreichbar.



CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25221011 - 97447 Gerolzhofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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