# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-YOr-23228

-Eigentumswohnung im Erdgeschoss-mit eigenem Gartengrundstück-Barrierefrei-Seniorengerecht-

### Eckdaten

Media-Store.net Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

# WP WP WANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 90,0 m²
Gesamtfläche 90,0 m²
Anzahl Zimmer 3,0
Anzahl Schlafzimmer 1,0

Anzahl Badezimmer 1,0
Anzahl Stellplätze 1,0
Anzahl Balkone 1,0
Anzahl Terrassen 1.0

Anzahl Terrassen 1,0
Baujahr 1991
Zustand Gepflegt

Letzte Modernisierung2008AusstattungskategorieStandardKücheEinbaukücheStellplatzartAußenstellplatz

Gartennutzung Barrierefrei

Unterkellert Keller

### Energieausweis

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gültig bis 27.10.2025

Wärmewert 85.1 Energieeffizienzklasse B

Geltende EnEV Liegt bei Besichtigung vor

Gebäudeart Wohngebäude

### **Objektbeschreibung**



**Einfacher OpenImmo Import** 

### Lage

Lage:

Die Eigentumswohnung ist in zentraler und ruhiger Lage gelegen. Gerchsheim ist ein Ortsteil von Grossrinderfeld im Main-Tauber-Kreis. Die Stadt Würzburg ist ca. 25 km von Gerchsheim-Grossrinderfeld entfernt. Autobahn und Bundesstrasse sind beide zeitnah zu erreichen.

Alle Dinge des täglichen Lebens sind auf kurzen Wegen gut zu erreichen. Lebensmittel, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grund-und Hauptschule, Sport-und Freizeitmöglichkeiten.

Durch den Ort verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Dresden mit dem Haltepunkt Gerichshain.

- Einwohnerzahl von Gerchshein: 1.630.

Großrinderfeld ist eine Gemeinde in Tauberfranken, gelegen im Main-Tauber-Kreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs.

### Objektbeschreibung

" Ihre Kapitalanlage für Einsteiger " - Jetzt noch schnell "Betongold" sichern!

Die Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur 4 Wohneinheiten. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die Stellplätze für PKW's befinden sich direkt vor dem Wohngebäude.

Das 1991 erbaute Haus befindet sich in einem guten Zustand und derzeit sind keine Renovierungsmaßnahmen nötig.

Machen Sie mit uns Ihren Besichtigungstermin und gerne unterbreiten wir Ihnen auch ein Finanzierungsangebot.

Die Besichtigungstermine können nur stattfinden, wenn Sie uns vorher per Mail eine Anfrage gestellt haben.

FALC Immobilien Obernburg

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



**Einfacher OpenImmo Import** 

### Ausstattung

Die Eigentumswohnung hat eine gute Raumaufteilung und Sie besteht aus folgenden Räumen:

- 1 Küche
- 1 Badezimmer mit Wanne und Dusche, 2 Waschbecken
- 1 Wohnzimmer mit Terrassenzugang + Kamin
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Flur mit Garderobe
- 1 Gäste WC

Die Wohnung hat keinen Keller, das vorhandene Gartenhaus ist zum Lagern und Abstellen von Dingen vorgesehen und sehr praktisch.

Die Heiz-und Nebenkosten werden mit den Energieversorger direkt abgerechnet. Die Heizung wird mit Strom betrieben.

Das Wohnhaus ist massiv erbaut.

Die Fußböden der Wohnung bestehen überwiegend aus Fliesen, die Wände sind tapeziert und die Fenster bestehen aus Isolierglas, 2-fach, Kunststoff.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Anschluss zur Inbetriebnahme eines Holzkamins.

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über eine Terrasse und das Mehrfamilienhaus ist mit einem schönen Garten mit Baumbestand umrahmt.

Das Treppenhaus ist mit hellem Naturstein ausgestattet und macht einen freundlichen Eindruck.

Vor dem Wohnhaus sind die PkW-Abstellplätze für jede Wohneinheit ausgewiesen. Zusätzlich sind auf der gegenüber liegenden Straßenseite genügend Möglichkeiten für Besucher vorhanden.

Eine weitere Wohnung befindet sich im Dachgeschoss mit ca.86 m² zum Verkauf ( und auch hier können wir Ihnen das Expose zusenden).

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



**Einfacher OpenImmo Import** 

### Sonstiges

Für Käufer und Verkäufer fällt eine Provision in Höhe von 3,57% incl. 19 % MwST. vom Verkaufspreis an und ist direkt fällig nach der not. Beurkundung des Kaufvertrages.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Bitte machen Sie Ihre Anfrage ausschließlich per Mail. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin`s melden wir uns dann per Mail oder telefonisch.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr insbesondere für die m² der Immobilie, Zustand der Immobilie.

Zwischenverkauf ist jederzeit möglich.

Für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder eine Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das Expose dient Ihnen einen ersten Eindruck von der Immobilie zu erhalten und ist nur für Sie als Interessenten gedacht. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Die beiden Immobilien befinden sich im Alleinauftrag von Falc Immobilien Obernburg, Römerstr.46, 63785 Obernburg am Main.

Energieausweis: Heizung: Elektro und Kamin. Der Energieausweis ist in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h über unsere Hotline 0800-646 0 646 persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

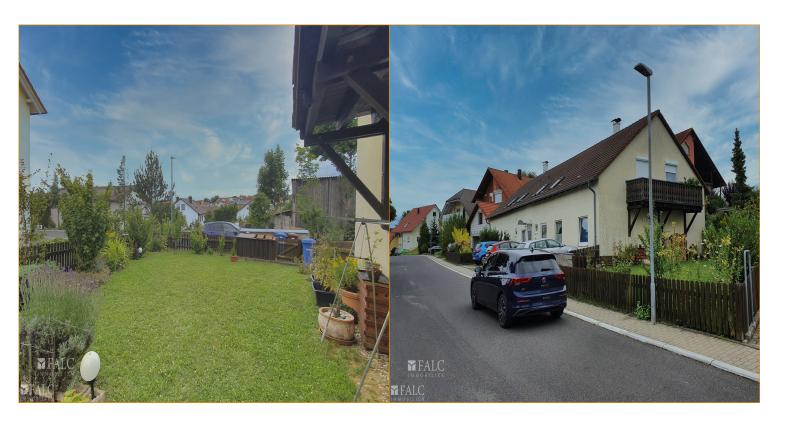


Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

# **WP Immo Manager**

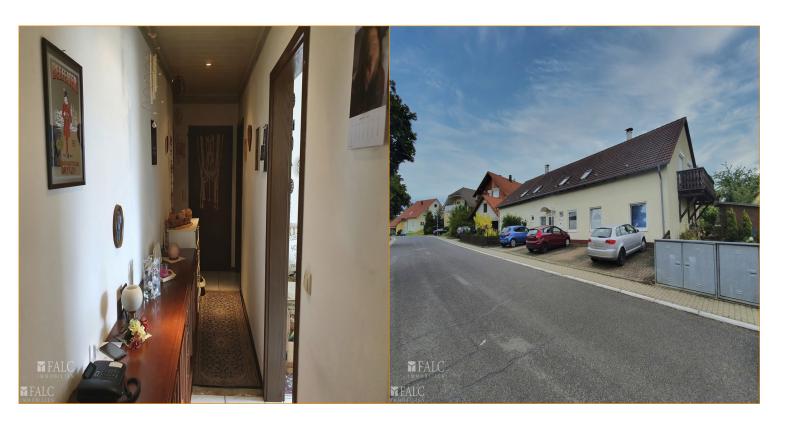
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

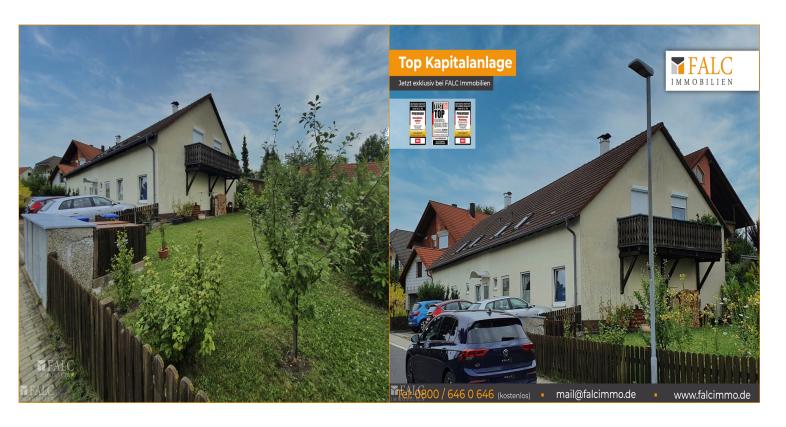
# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import





Einfacher OpenImmo Import



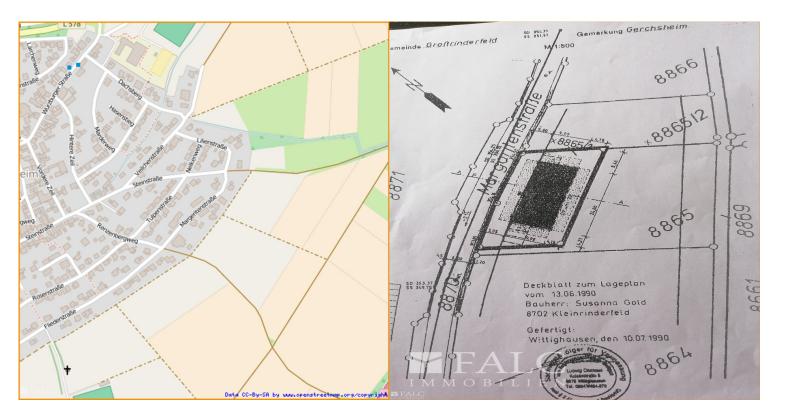
**Media-Store.net**Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de Media-Store.net

# WP WP IMMOMANAGER

# **WP Immo Manager**

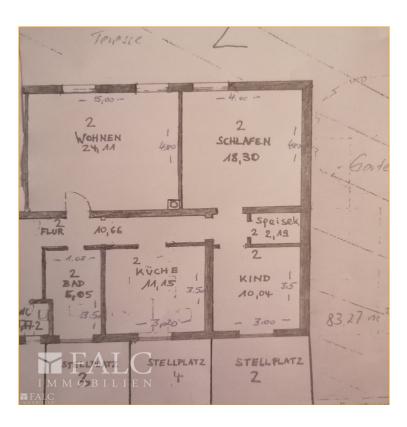
Einfacher OpenImmo Import



# WP WP IMMOMANAGER

# **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



**Media-Store.net**Finkenweg 30 - 55237 Bornheim