

Arnstein / Heugrumbach

# Charmantes Ein-/ Zwei-/ Dreifamilienhaus mit zauberhaftem Garten und herrlichem Weitblick

CODE DU BIEN: 25221035



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 342 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.320 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

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

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25221035                      |
| Surface habitable      | ca. 342 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en croupe                |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 7                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1986                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                                         |
| Type de bien                 | Villa                                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 116.90 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1986                                        |



CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## La propriété





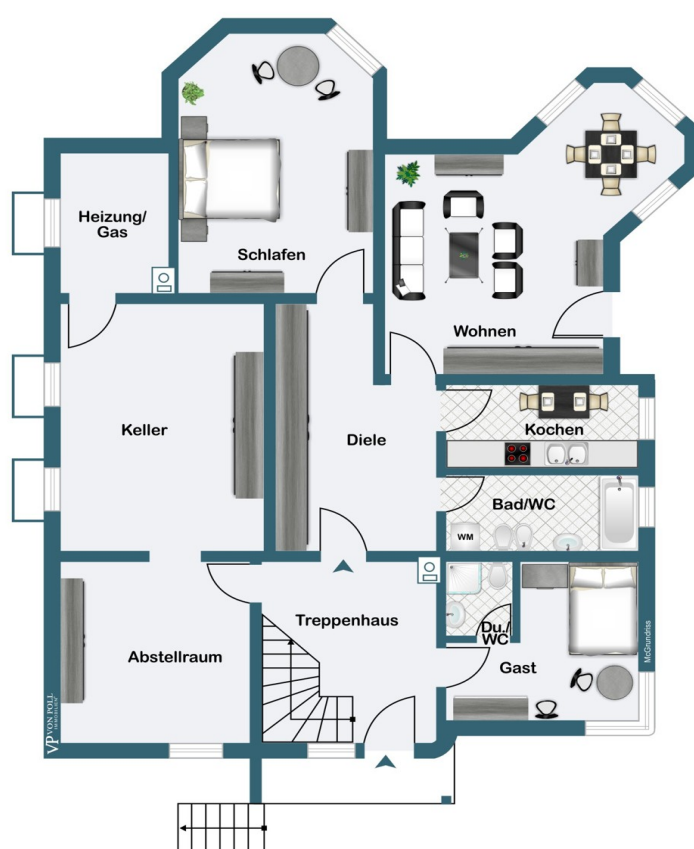
CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

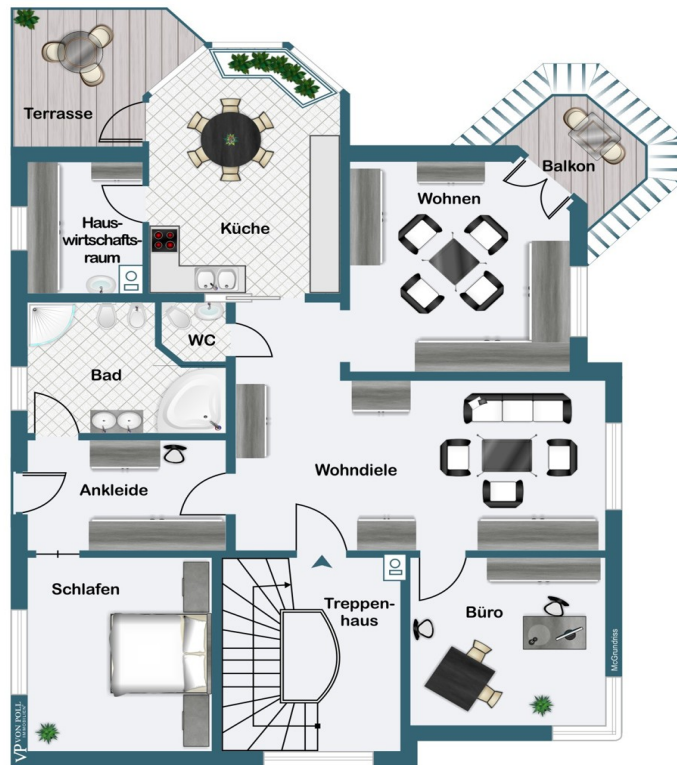
## La propriété



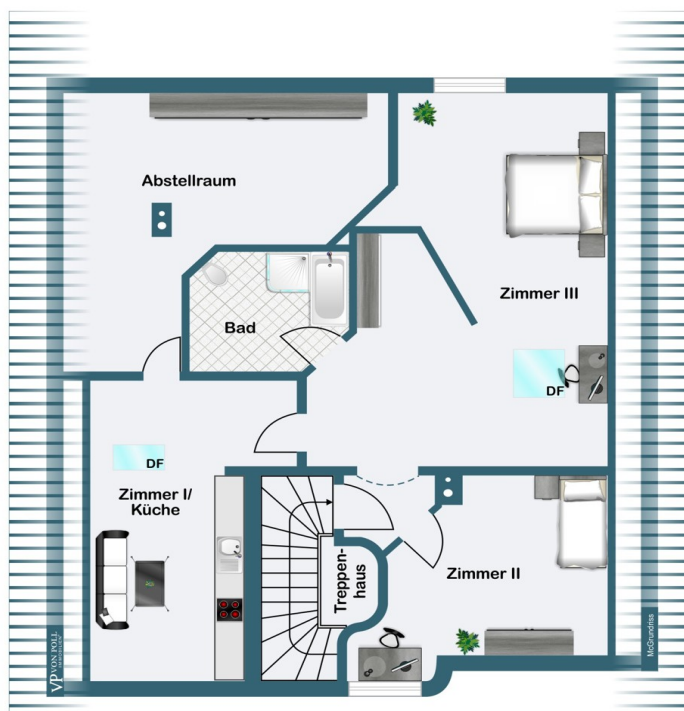
CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Une première impression

**\*\*Ein Zuhause der Extraklasse – Ihr Traumhaus in ruhiger Lage\*\***

Willkommen in einem ganz besonderen Zuhause, das nicht nur durch sein außergewöhnliches, elegantes Interieur besticht, sondern auch durch seinen großzügigen Grundriss, der viel Platz für Kreativität und Lebensfreude bietet. Dieses beeindruckende Objekt erstreckt sich über drei Etagen und ist sowohl für Familien als auch für Personen geeignet, die separate Wohneinheiten wünschen. Jede Einheit hat ihren eigenen Gartenanteil, der den Bewohnern eine private Oase der Ruhe bietet.

Der unverbaubare Weitblick ins Grüne schafft eine harmonische Verbindung zur Natur und lässt den Alltag in den Hintergrund treten. Stellen Sie sich vor, wie Sie entspannt im traumhaften Garten mit gemütlichen Sitzecken die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen.

Die hochwertige Ausstattung und die Liebe zum Detail spiegeln sich in jedem Raum wieder. Die stilvolle, liebevolle und harmonische Farbgebung verleiht dem Interieur eine angenehme Atmosphäre, die einlädt, sich rundum wohlfühlen. Hier wurden keine Kompromisse eingegangen, um einen Ort zu schaffen, der sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist.

Die ruhige Lage in einem gepflegten Wohngebiet sorgt dafür, dass Sie den perfekten Rückzugsort haben, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Ob ein gemütlicher Abend mit der Familie oder das Empfangen von Gästen – dieses Zuhause bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Ambiente verzaubern und entdecken Sie, wie Ihr neues Leben in diesem Traumhaus beginnen kann. Ein Ort, an dem jeder Tag zu etwas Besonderem wird!

Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten Immobilie geweckt?

Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Détails des commodités

Hauptwohnung : Fußbodenheizung

- \* Großzügige, helle Diele mit offenem Wohnbereich und unverbaubarem Weitblick, Kaminanschluss vorhanden
- \* Herrschaftliches Esszimmer mit Zugang zu einem gemütlichem Balkon mit unverbaubarem Weitblick
- \* Lichtdurchflutete Küche mit giebelhoher Decke, anliegender Speiskammer und Zugang zur Terrasse mit Pavillon und in den Garten
- \* Separater Schlafrakt : Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, großzügigem Ankleidebereich mit deckenhohen Spiegelschränken und elegantem Badezimmer
- \* Geräumiges Büro / Kinderzimmer mit Weitblick
- \* Gäste-WC

Wohnung im Dachgeschoss :

- \* Helle Diele mit offenem Wohnbereich
- \* Küchenzeile mit Essplatz
- \* Schlafzimmer
- \* Kinderzimmer / Büro
- \* Badezimmer
- \* Stauraum

Einliegerwohnung im Erdgeschoss : Fußbodenheizung

- \* lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einer Terrasse und in den Garten
- \* geräumige Küche mit weißer Einbauküche
- \* helles Schlafzimmer mit deckenhohen Einbauschränk
- \* Badezimmer
- \* Abstellraum
- \* Heizraum für alle Etagen
- \* Gemütliches Gästezimmer / Kinderzimmer mit anliegendem Badezimmer
- \* Weiteres Zimmer / Ankleide / Stauraum
- \* Stilvoll angelegter Garten mit Terrassen und weiteren Sitzgelegenheiten
- \* Zusätzlicher Gartenbereich ( 400 m<sup>2</sup> ), von der Gemeinde gepachtet
- \* Extra große Doppelgarage mit elektrischem Tor, zusätzlicher Stauraum / Werkstatt
- \* Alarmanlage mit Überwachungskameras
- \* Gasheizung
- \* Entkalkungsanlage



CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Tout sur l'emplacement

Das hübsche Städtchen Arnstein bietet Ihnen alle Vorteile einer Kleinstadt. Kindergärten, Schulen, Ärzte, sowie Sportvereine und Supermärkte erfüllen alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Das Autobahnkreuz Werneck ist ca. 10 km entfernt. Über die A70 erreicht man Schweinfurt in ca 20 Minuten. Würzburg ist über die A7 oder die B19 in ca. 25 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25221035 - 97450 Arnstein / Heugrumbach

## Contact

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

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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