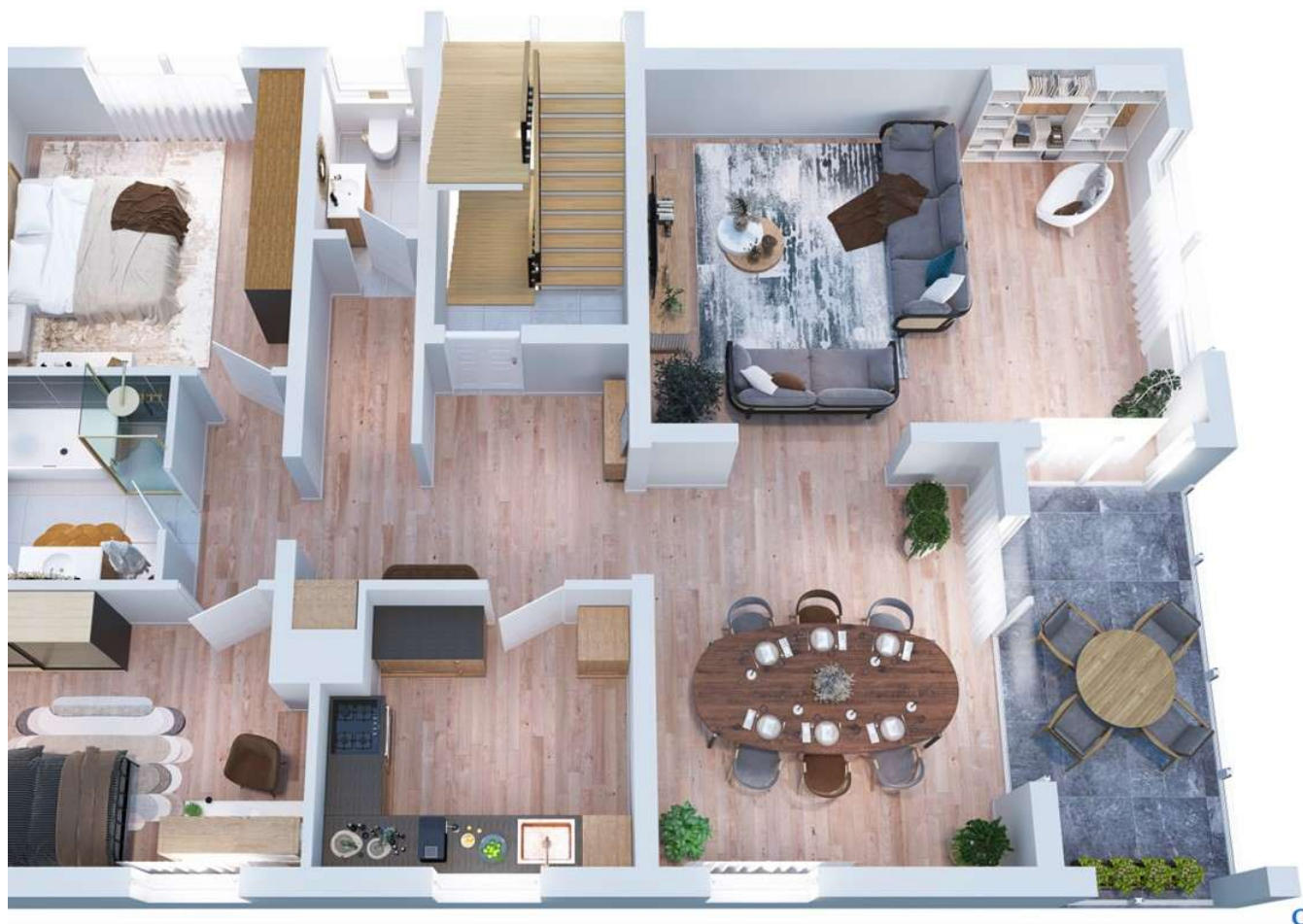


Exposé

Moderne Eigentumswohnung in begehrter Lage



Adresse: Friedrich-Rückert.Straße 32, 97506 Grafenrheinfeldl

Wohnfläche	79,24 m ²
Nutzfläche	Ca. 250 m ²
Zimmer	2
Grundstücksgröße	550 m ²
Baujahr	1975

Kaufpreis: 265.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: ENERGY-IMMO GMBH, TELEFON: 09725/3389813, E-MAIL: S.WINDSAUER@ENERGY-IMMO.EU

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



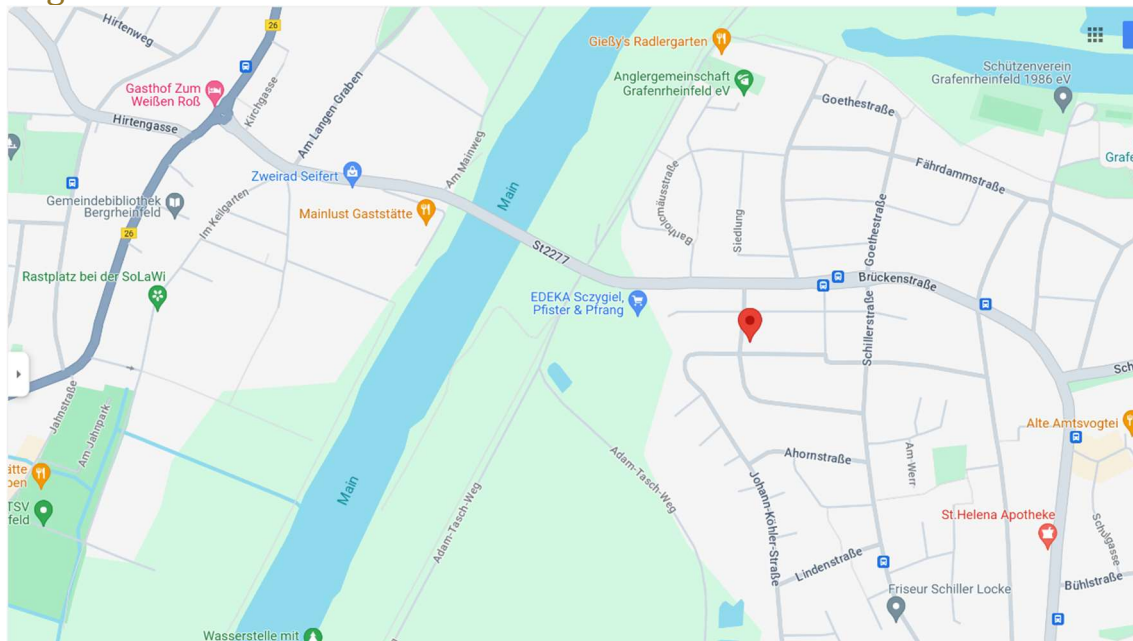
Ansicht: Einfahrt (Alt)



Ansicht: Einfahrt Richtung Balkon (Stellplätze) (Alt)

Lage

Lagekarte

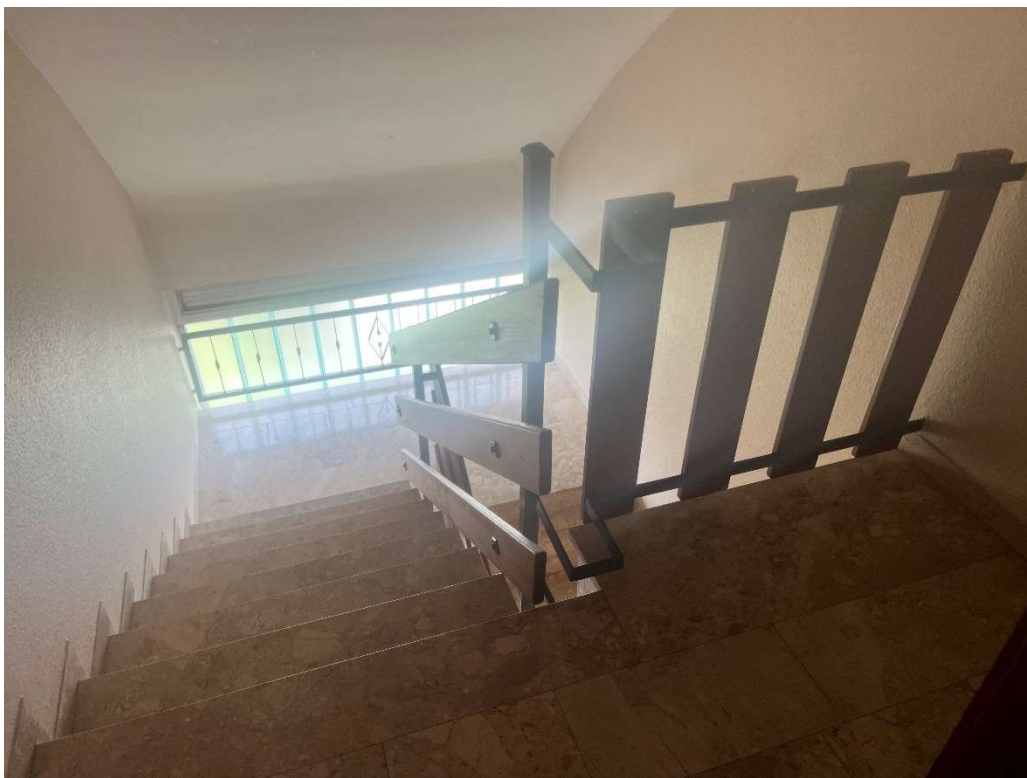


Lagebeschreibung

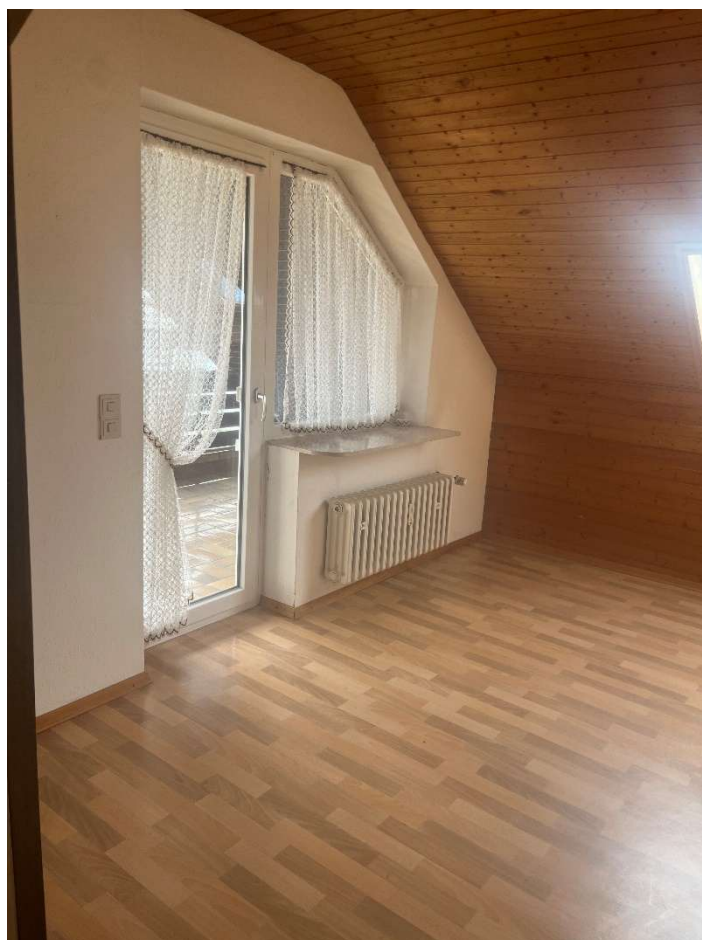
Grafenrheinfeld ist eine Gemeinde mit guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und gehört zu einem bevorzugten Schweinfurter Wohnvorort. Grafenrheinfeld verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein Gesundheitszentrum. Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Hauptschule und die Volkshochschule sowie zwei Kindertagesstätten können im Ort besucht werden. Ob Sport oder Musik, Wandern, Radwandern oder Schwimmen – für alle diese Freizeitbeschäftigungen stehen geeignete Örtlichkeiten zur Verfügung. Die Gemeinde bietet sportliche Aktivitäten wie beispielsweise Fußball, Tennis, Kegeln, Reiten und Angeln an. Gut ausgebaute Wander- und Radwege stehen zur Nutzung bereit. Der Naturbadensee in der Naherholungsanlage ‚Altmain Schleife Nord‘ lädt im Sommer zum Verweilen ein. Grafenrheinfeld liegt etwa 7 km südlich von Schweinfurt und durch die Buslinie 91 ist die Gemeinde gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Nachbargemeinden von Grafenrheinfeld sind unter anderem Bergheinfeld (ca. 1,6 km entfernt), Röthlein (ca. 2,8 km entfernt), Schwebheim (ca. 5 km entfernt), Geldersheim (ca. 6 km entfernt) und Sennfeld (ca. 7 km entfernt).

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 200 m
Schule	Ca. 1 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 500 m
Ärztliche Versorgung	Ca. 400 m
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn	Ca. 2 km
Bahnhof	Ca. 6 km



Ansicht: Treppenhaus (alt)



Ansicht: Essbereich Richtung Balkon, (Alt)



Ansicht: Esszimmer Richtung Flur (Alt)



Ansicht: Flur Richtung Küche (Alt)

Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung in begehrter Lage*

Zum Verkauf steht eine umfassend sanierte Eigentumswohnung in einem Haus aus dem Baujahr 1975. Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und lichtdurchfluteten Räume. Hier die wichtigsten Details im Überblick:

***Wohnfläche und Räume: ***

- Gesamtwohnfläche 79,24 m²
- Die Wohnung verfügt über 2 großzügige Zimmer, die durch große Fensterfronten viel Tageslicht bieten.

***Sanierung und Ausstattung: ***

- Die Fenster wurden 2015 erneuert.
- Die Eingangstür mit Lichtfang wird ebenfalls saniert und beträgt das Baujahr 2024
- Die derzeitige Heizung bleibt, diese wird überprüft und mit einer Wärmepumpe kombiniert
- Die restliche Wohnung inklusive der Elektrik wird derzeit saniert und entspricht nach Fertigstellung dem Baujahr 2024.
- Alle elektrischen Installationen werden komplett neu gemacht.
- Ebenso werden alle Keller Fenster + Nebeneingangstür saniert, um einen attraktiven Mehrwert zu schaffen aufgrund des dann vorhandenen Kellerabteils mit großem Stellplatz.

***Außenbereich und Stellplätze: ***

- Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze diese für 7.500,- zu erwerben sind. Die ebenfalls 2024 neu errichtet werden.
 - Diese sind unmittelbar von der Wohnung aus erreichbar
- Zusätzlich wird beim Aufmachen des Erdreichs ein Erdkabel für mehrere Wallboxen vorbereitet.
- Ein privater Garten mit einer Fläche von ca. 150 m² ist ebenfalls Teil des Angebots.

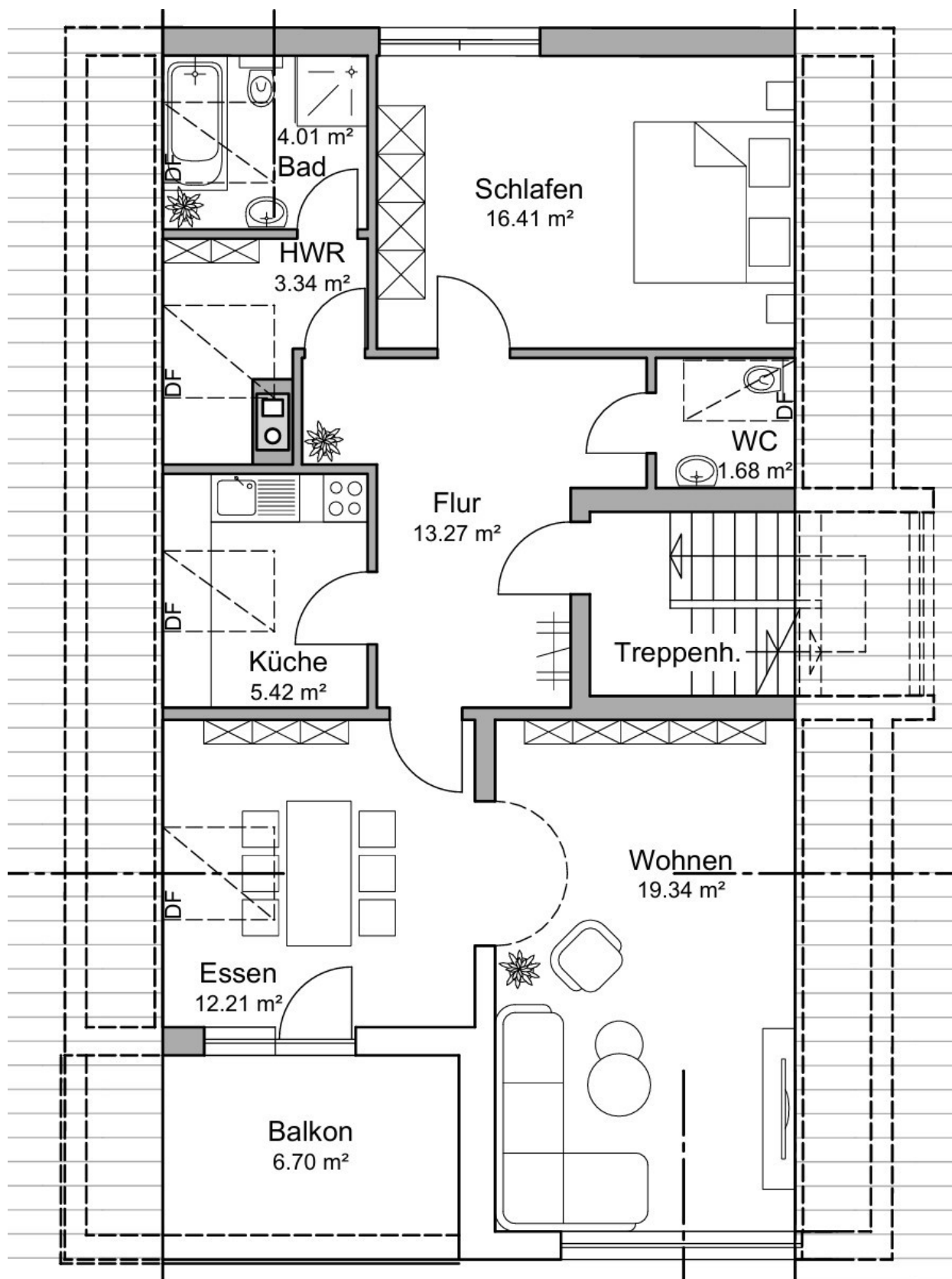
***Bezugsfertigkeit: ***

- Die Sanierungsarbeiten in der Wohnung dauern ca. 10-12 Wochen, ebenso der Außenbereich.
- Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 01.10.2024 bezugsfertig.

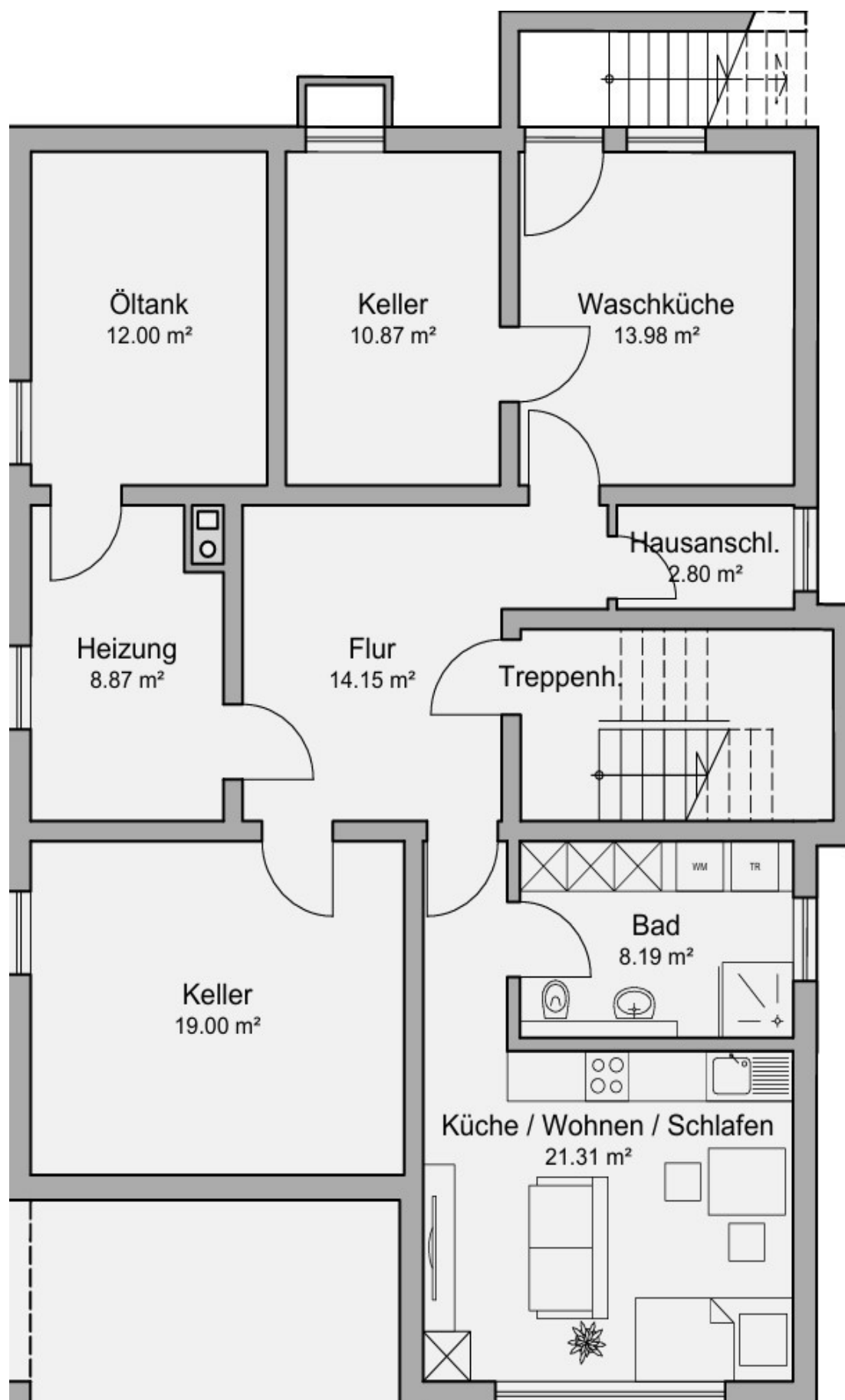
***Preis und Zusatzleistungen: ***

- Der Verkaufspreis beträgt 265.000,- €.
- Im Preis inbegriffen ist eine Grundausstattung. Nicht enthalten ist die geplante Photovoltaikanlage inkl. Wallbox sowie die Stellplätze und eventuelle Sonderwünsche.

Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Friedrich-Rückert-Straße 32
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	97506 Grafenrheinfeld

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	265.000€
Provision	Provisionsfrei, von privat, ...
Verfügbar ab	Ca. 01.10.2024
Aktuelle Nutzung	In Sanierung
Nutzung bei Übergabe	Frei

2

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 79,24 m ²
Nutzfläche	Ca. 250 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 550 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	3
Anzahl zus. Abstellräume	2

Bauweise

Baujahr	1975
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach (Ost,West)
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,9 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	4
Keller	Ja,
Anzahl Stellplätze	6 Außenstellplätze
Elektroinstallation	erneuert
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	1992+2024
Befuerung	Öl+WP
Heizungsart	Heizkörper

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	95 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, ÜZ-Lülsfeld
Fernsehanschluss	Satellit

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	4233/5
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Bad	2024
Fenster	2015
Einganstür+ Lichtfang	2024
WC	2024
Elektrik/Wasser	2024
Heizkörper	2024
Boden	2024
Wände+Decke	2024

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Sven Windsauer
E-Mail-Adresse	S.Windsauer@energy-immo.eu
Telefonnummer	01752797644
Erreichbarkeit	Mo.-Do., 8-17 Uhr, Fr., 8:00Uhr-14:00 Uhr ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen oder per Mail
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Termine werden intern ausgemacht Meistens mehrere am Tag
Weitere Unterlagen	Benötigte Unterlagen können gerne angefragt werden.