

# Exposé

Moderne Eigentumswohnung in beehrter Lage



Adresse: Friedrich-Rückert.Straße 32, 97506 Grafenrheinfeld

<b>Wohnfläche</b>	79,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 250 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	550 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1975

**Kaufpreis: 277.000€ (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.



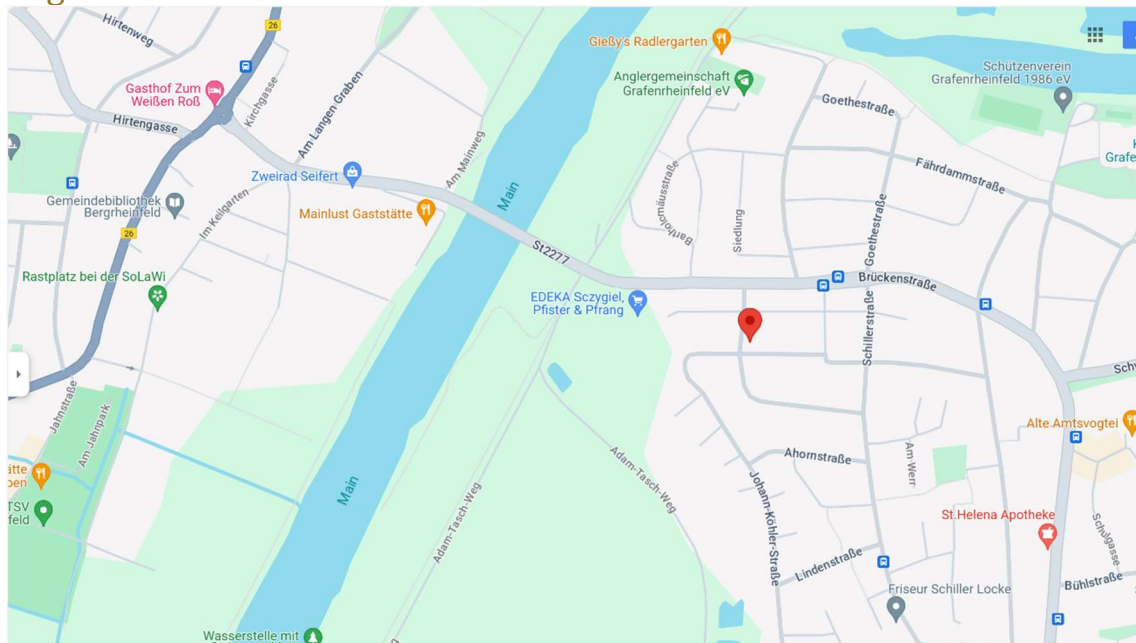
Ansicht: Einfahrt (Alt)



Ansicht: Einfahrt Richtung Balkon (Stellplätze) (Alt)

## Lage

### Lagekarte

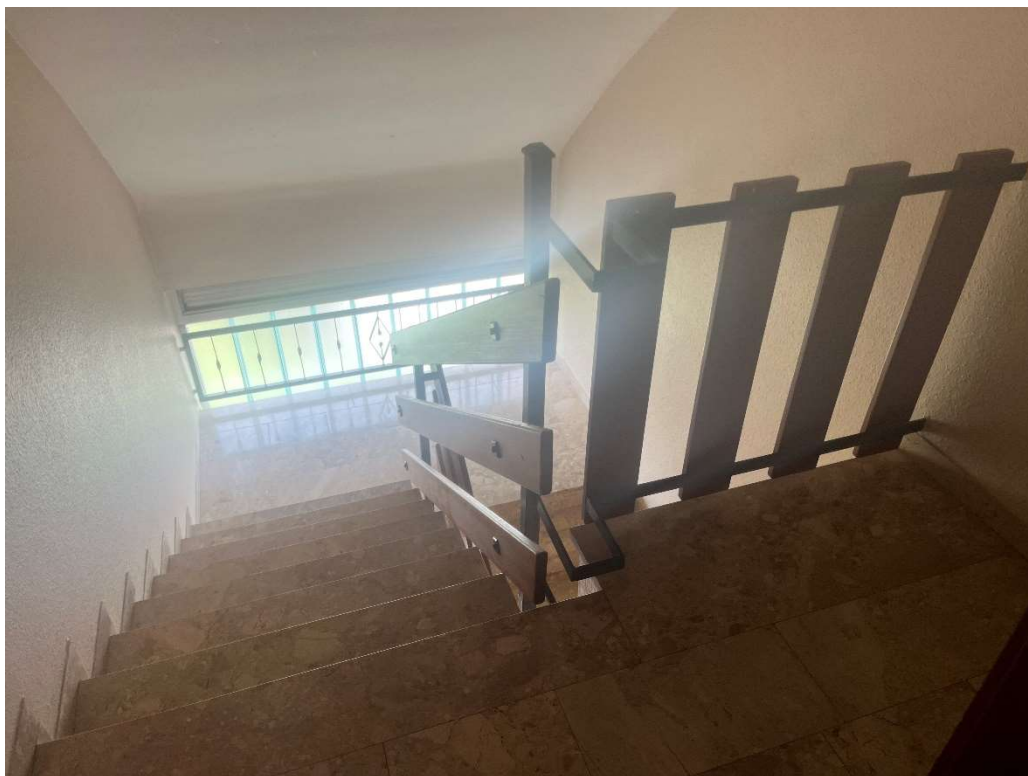


### Lagebeschreibung

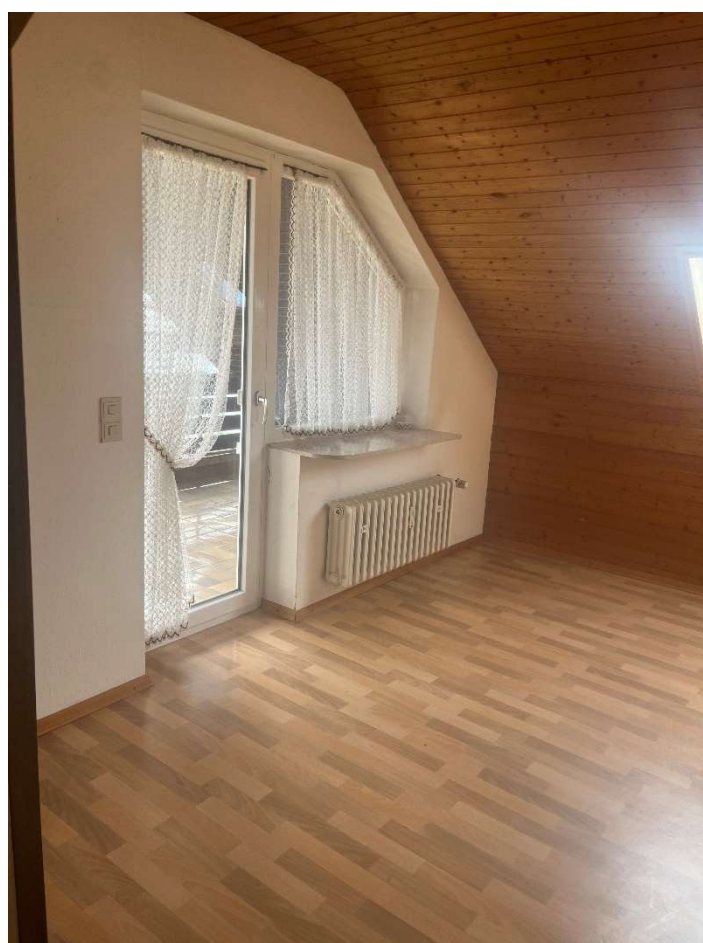
Grafenrheinfeld ist eine Gemeinde mit guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und gehört zu einem bevorzugten Schweinfurter Wohnvorort. Grafenrheinfeld verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein Gesundheitszentrum. Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Hauptschule und die Volkshochschule 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 Bergheimfeld (ca. 1,6 km entfernt), Röhlein (ca. 2,8 km entfernt), Schwebheim (ca. 5 km entfernt), Geldersheim (ca. 6 km entfernt) und Sennfeld (ca. 7 km entfernt).

### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 200 m
<b>Schule</b>	Ca. 1 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 500 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 400 m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 200 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 2 km
<b>Bahnhof</b>	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 m<sup>2</sup>
- 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 vorhanden 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 m<sup>2</sup> ist ebenfalls Teil des Angebots.

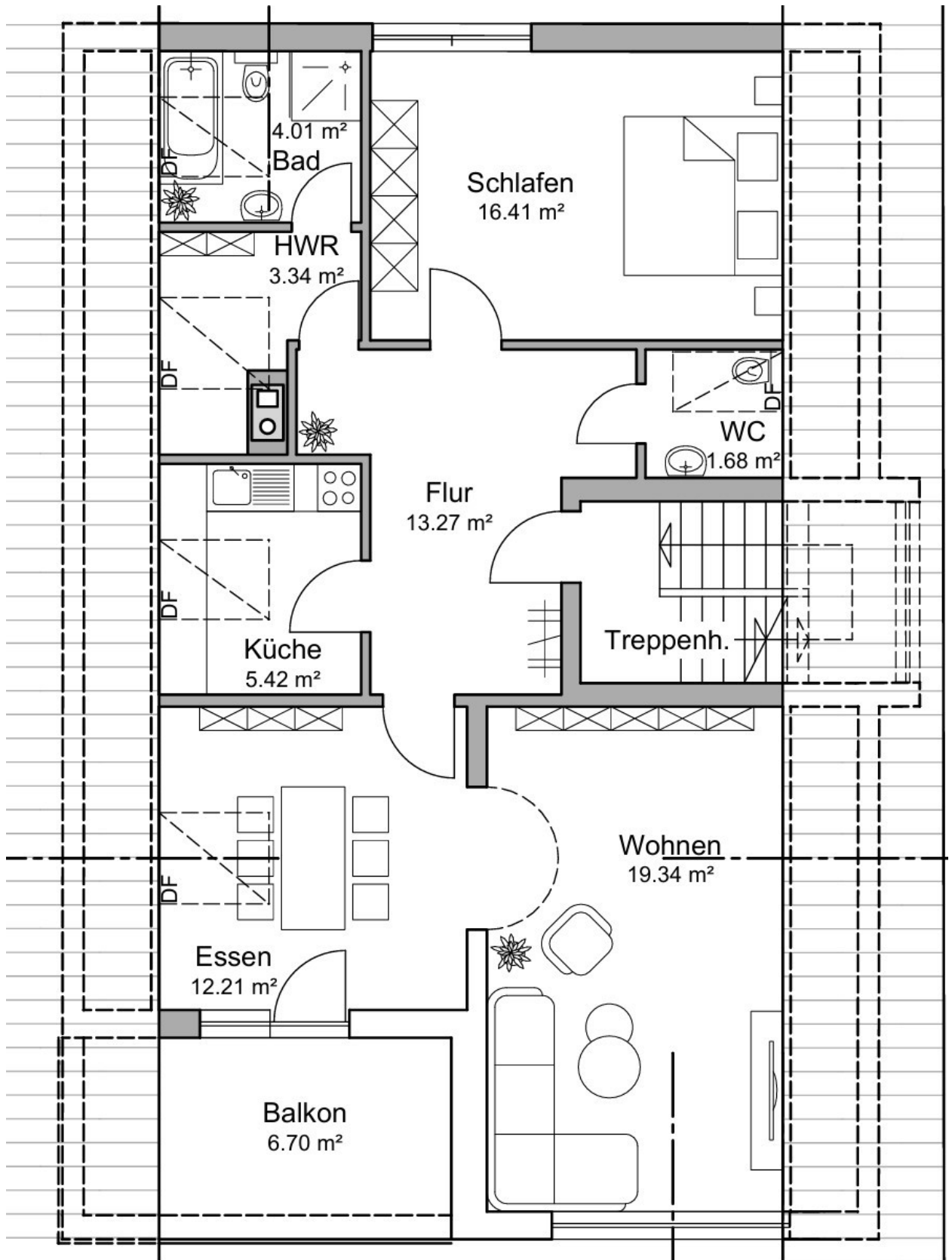
**\*Bezugsfertigkeit: \***

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

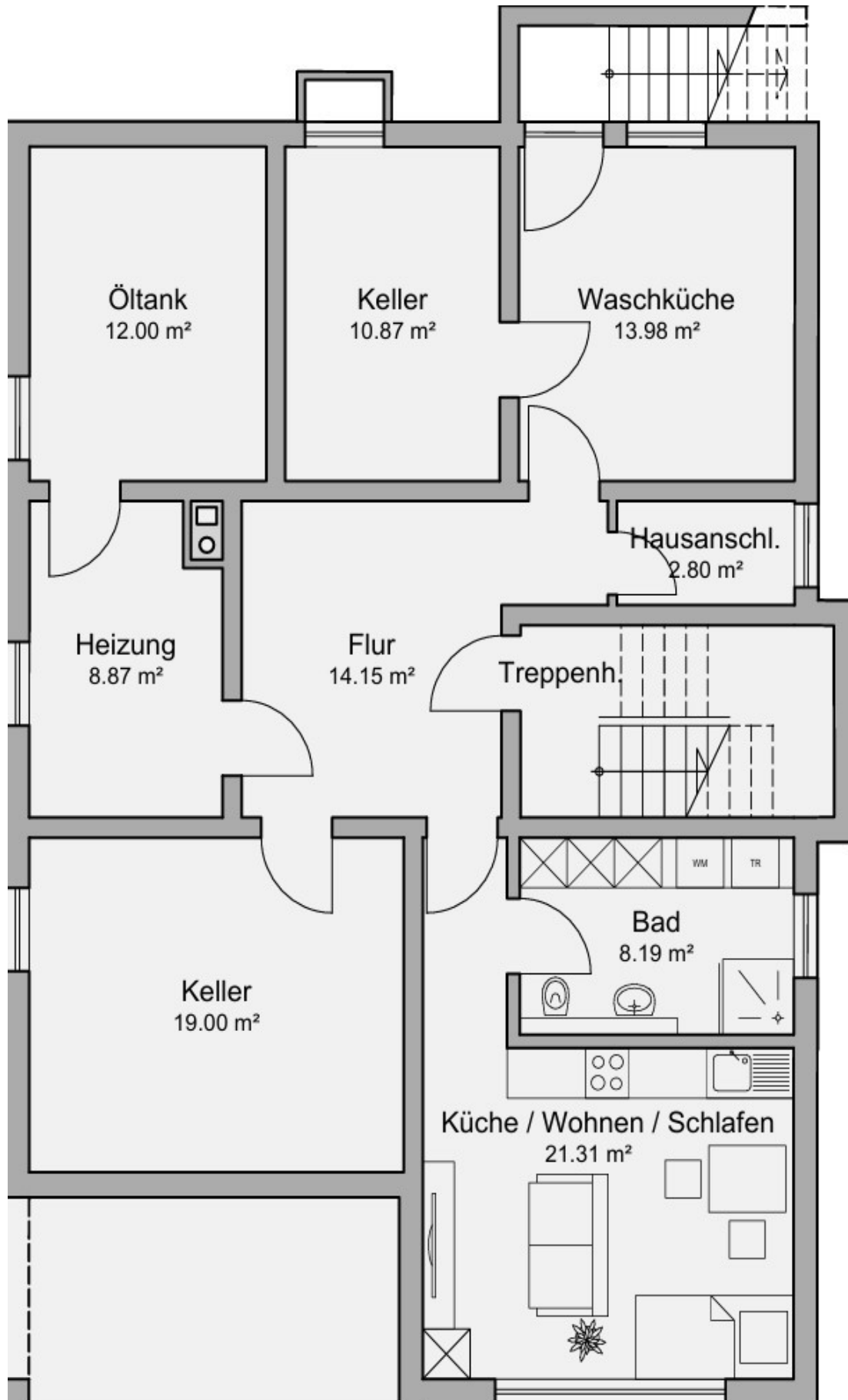
**\*Preis und Zusatzleistungen: \***

- Der Verkaufspreis beträgt 277.000,- €.
- 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

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

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	277.000€
<b>Provision</b>	Provisionsfrei, von privat, ...
<b>Verfügbar ab</b>	Ca. 01.10.2024
<b>Aktuelle Nutzung</b>	In Sanierung
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	Frei

2

### Flächen & Zimmer

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

### Bauweise

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

### Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	1992+2024
<b>Befuerung</b>	Öl+WP
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

## Internet & Fernsehen

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

## Flurstück & Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	4233/5
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein

## Letzte Modernisierungen

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

## Kontakt & Besichtigungstermin

---

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