

# Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m²  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR  
Scout-ID: 147405860

STARK  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner:

Stark Immobilien  
Frau Alexandra Stark  
E-Mail: [info@starkimmo.de](mailto:info@starkimmo.de)  
Tel: +49 9366 6543  
Mobil: +49 177 2843735  
Web: <http://www.starkimmo.de>

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Haustyp:                     | Mehrfamilienhaus       |
| Grundstücksfläche ca.:       | 1.090,00 m²            |
| Etagenanzahl:                | 3                      |
| Schlafzimmer:                | 5                      |
| Badezimmer:                  | 3                      |
| Gäste-WC:                    | Ja                     |
| Keller:                      | Ja                     |
| Objektzustand:               | Gepflegt               |
| Bauphase:                    | Haus fertig gestellt   |
| Baujahr:                     | 2000                   |
| Heizungsart:                 | Elektro-Heizung        |
| Wesentliche Energieträger:   | Strom                  |
| Baujahr laut Energieausweis: | 2000                   |
| Bezugsfrei ab:               | zeitnah nach Absprache |
| Garage/Stellplatz:           | Garage                 |

Provision für Käufer: 1,79 % inkl. MwSt.

# Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Der Energieausweis ist in Arbeit und wird zeitnah vorliegen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt planmäßig über Elektroheizungen, jedoch normalerweise überwiegend mit Holz (Die Kaminöfen im Untergeschoss und Dachgeschoss sowie der Kachelofen im EG sorgen in durchschnittlichen Wintern für ausreichend gemütliche Wärme, das Brauchwasser wird jeweils mit Boiler oder Durchlauferhitzer nach Bedarf erwärmt).

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage (Baujahr 2005) mit ca. 10,5 kWp.

Das attraktive Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2000 massiv erbaut und verfügt über insgesamt 3 geräumige Wohnungen, die sich perfekt zur Selbstnutzung, Teil- oder Komplettvermietung eignen.

Die leichte Hanglage wurde geschickt genutzt - der Garten mit großer Terrasse liegt geschützt hinter dem Haus mit ebenem Zugang zur Hauptwohnung, zur Dachterasse (auf der Garage) und zum Wintergarten.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist schön hell durch große Fenster und blickt auf den Garten vor dem Haus.

Die helle, geräumige Dachwohnung hat ebenfalls große Fenster plus mehrere Dachliegefenster sowie einen eigenen Balkon.

So haben Sie alle Möglichkeiten - als Anlageobjekt komplett vermieten oder einen Teil des Hauses selbst bewohnen und den Rest zur Finanzierung nutzen!

Hier ist auf jeden Fall mehr als ausreichend Platz, so dass auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus jetzt oder in der Zukunft ideal möglich ist.

Die Hauptwohnung ist bereits frei, die Dachwohnung ist vermietet, wird aber demnächst frei.  
Die Einliegerwohnung ist unbefristet vermietet.

## Ausstattung:

Hauptwohnung im EG = straßenseits OG:  
3,5 Zimmer mit ca. 108 qm, plus ca. 18 qm Wintergarten  
Das Wohn-Esszimmer führt direkt auf die Terrasse und in den Garten. Ein uriger Kachelofen sorgt hier für gemütliche Wärme. Ein Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit umlaufender Dachterasse und schönem Ausblick.

Die gemütliche Dachwohnung bietet 3 Zimmer mit insgesamt ca. 101 qm plus Balkon.

Die Einliegerwohnung (mit eigenem Eingang) im Untergeschoss hat 2 Zimmer mit insgesamt ca. 72 qm.  
Zusätzlich gibt es im Untergeschoss 3 Kellerräume (Stauraum sorgt für Ordnung), außerdem eine geräumige Doppelgarage mit ca. 42 qm.

Der Dachboden des Hauses ist noch nicht ausgebaut.

## Lage:

Gerchsheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Großrinderfeld im Main-Tauber-Kreis / Landkreis Tauberbischofsheim mit aktuell ca. 1.500 Einwohnern.

Über die B27 und die A81 ist eine sehr gute Anbindung gegeben; Würzburg und Tauberbischofsheim sind mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen.

Kindergarten, Grund- und Hauptschule können im Hauptort Großrinderfeld besucht werden. Alle weiteren Schularten können mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreicht werden.

Das Haus selbst liegt in einer ruhigen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr.

Nur wenige Schritte entfernt befindet man sich schon in der Natur - ideal also auch für Spaziergänge und Gassirunden :-)

## Sonstiges:

Haben Sie Interesse an dem Haus und würden es gerne einmal besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage per E-Mail mit folgenden Informationen:

•Ihre vollständige aktuelle Anschrift mit Festnetz- und Handynummer

Wenn wir diese Informationen vollständig erhalten haben können wir Ihnen das Objekt nachweisen und einen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren bzw. Ihnen die Anschrift des Hauses nennen.

Wir bitten Sie um Verständnis, falls es bei der sehr hohen Anzahl von Anfragen momentan zu etwas längeren Wartezeiten kommen kann - wir bemühen uns, möglichst alle Anfragen zeitnah zu beantworten.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben der Auftraggebers oder eines Dritten.

Der Makler und das Maklerbüro übernehmen hierfür keine Haftung.

Nachweispflicht:

Wir bitten Sie zu beachten, dass wir aufgrund der uns vom Eigentümer auferlegten Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständig ausgefüllter Angabe der Anschrift und Rufnummer bearbeiten!

Das Geldwäschegesetz sieht vor:

Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

Dies geschieht

•durch Einsichtnahme in den Personalausweis – Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken.

•bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister. Es werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.

## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



Außenansicht Wintergarten und



Außenansicht Gartenseite



Außenansicht Terrasse EG zum G



EG Wohnzimmer Gartenzugang

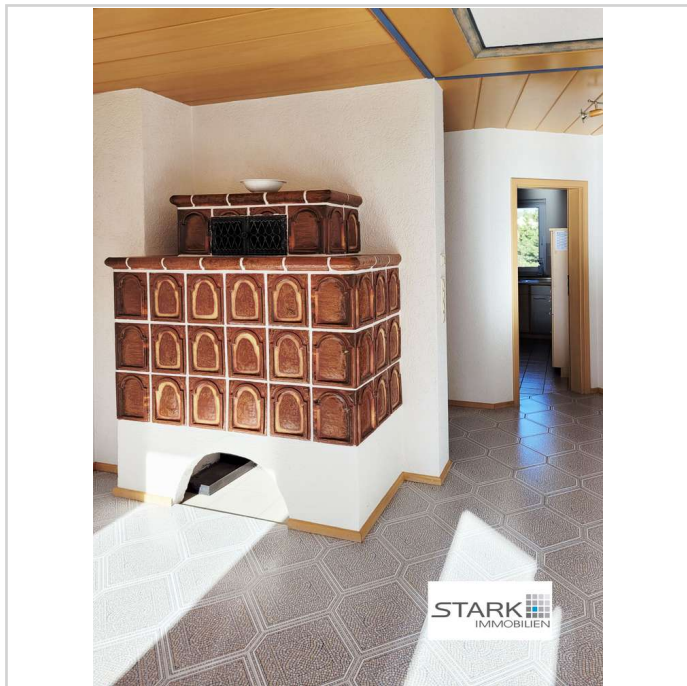


## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage

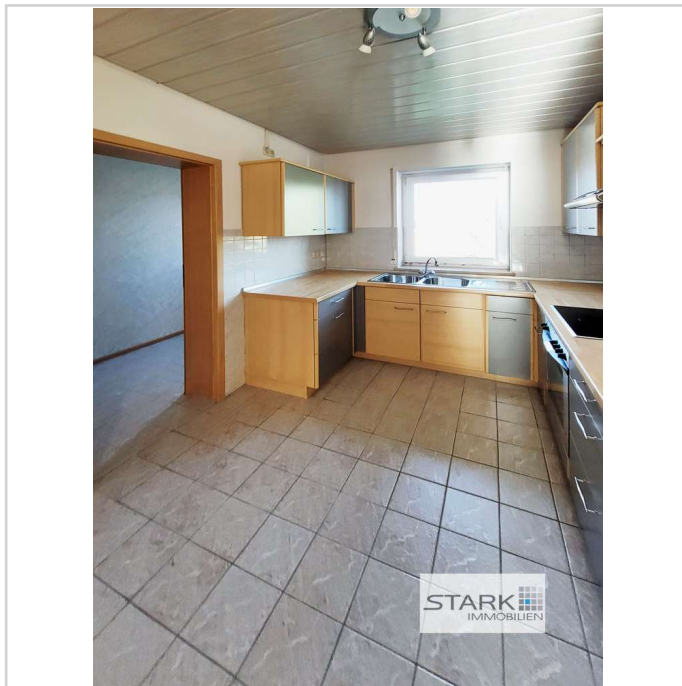


97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

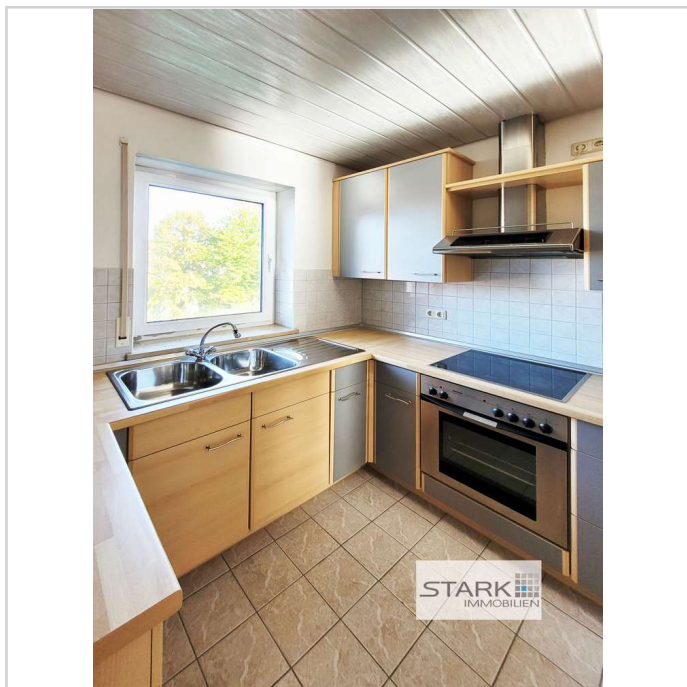
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



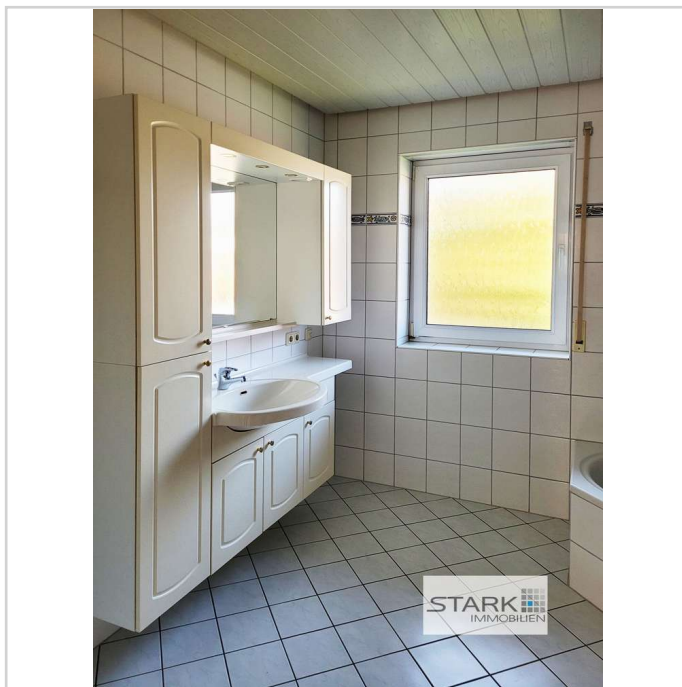
EG Wohnzimmer Kachelofen



EG Küche kpl



EG Küche



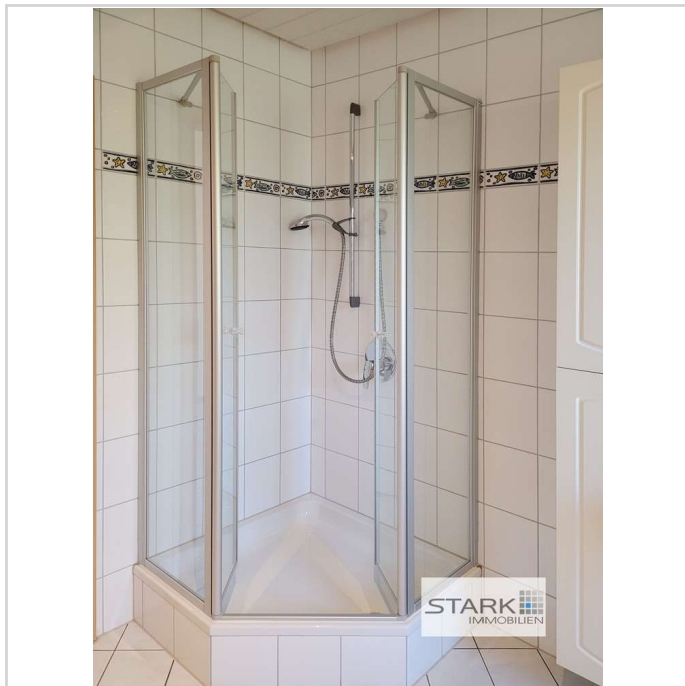
EG Badezimmer Waschtisch

## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage

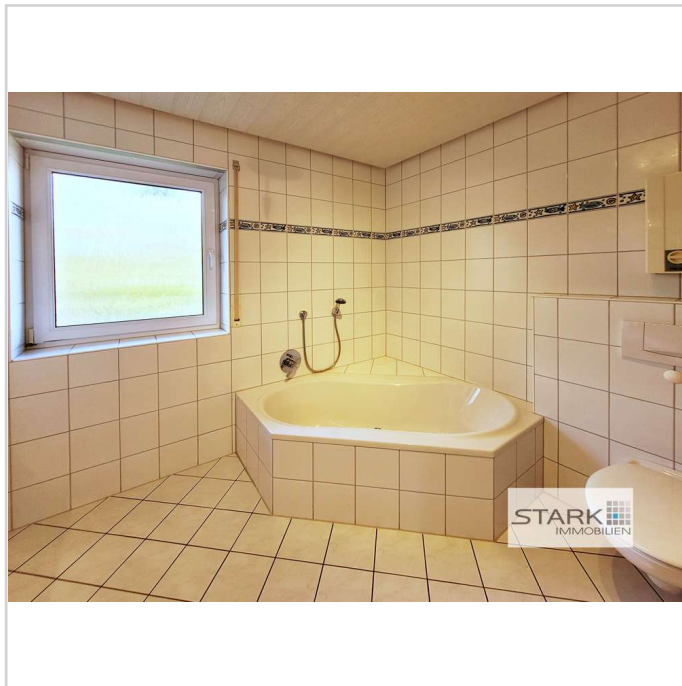


97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

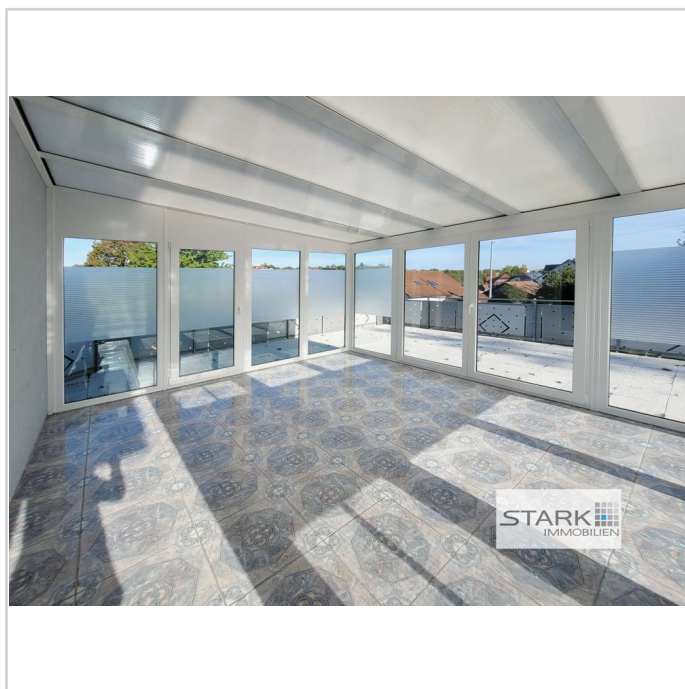
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



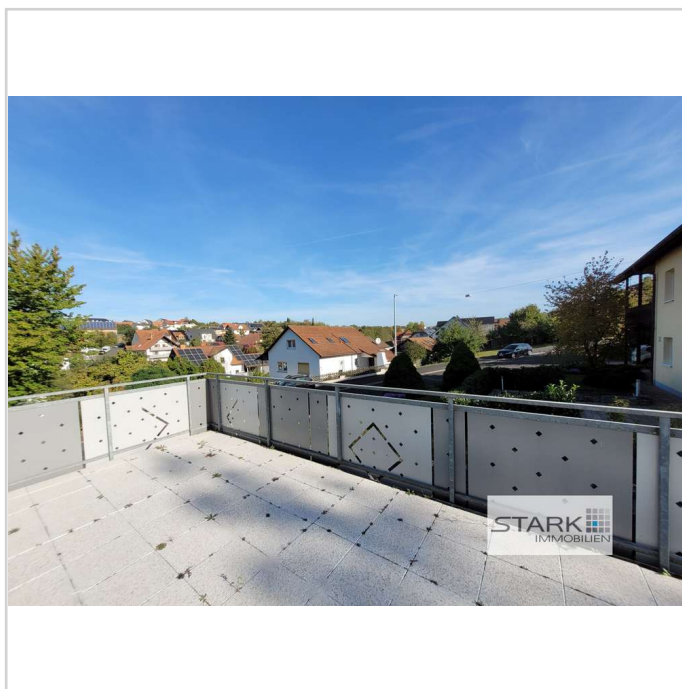
EG Badezimmer



EG Badezimmer Wanne



EG Wintergarten



EG Terrasse

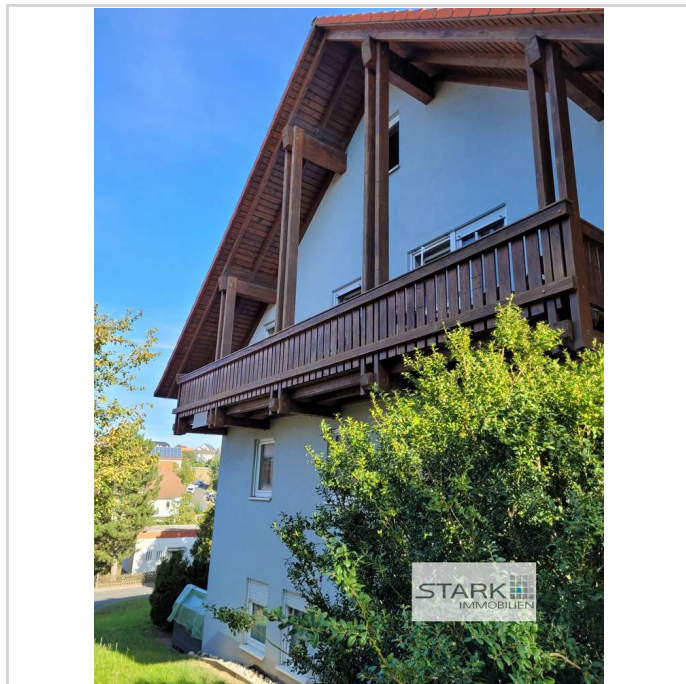


## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage

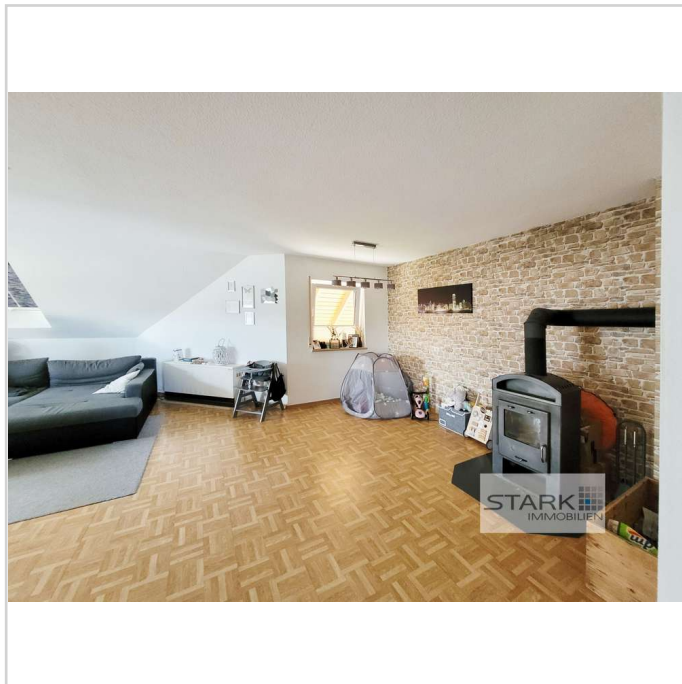


97950 Großrinderfeld-Gerschheim

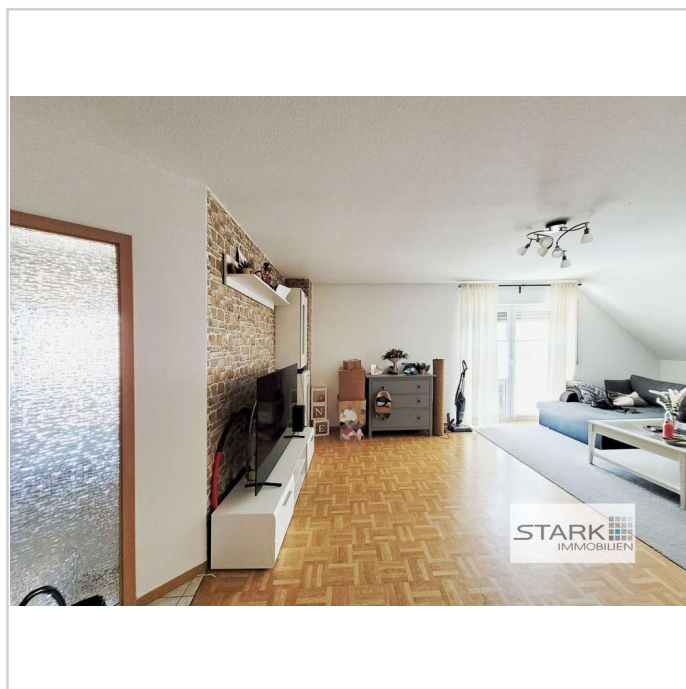
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



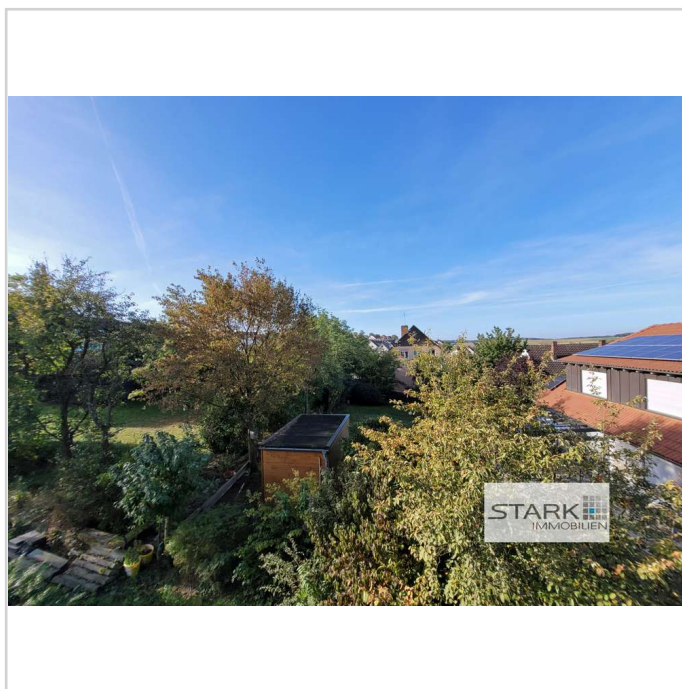
Balkon



DG Wohnzimmer mit Kaminofen



DG Wohnzimmer



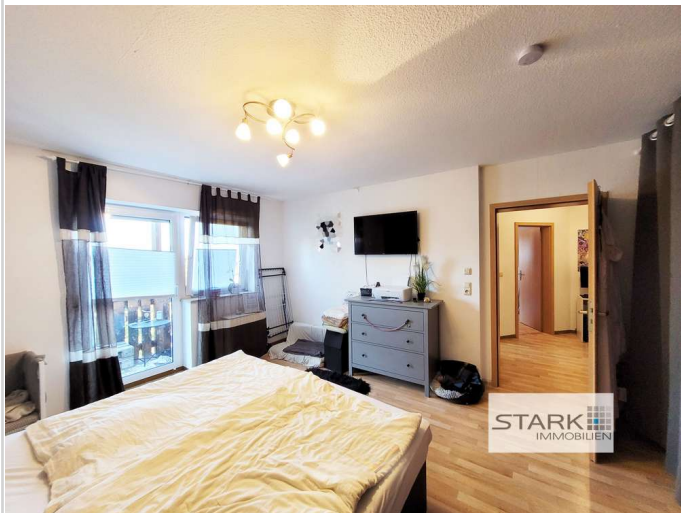
DG, Balkon mit Aussicht

## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage

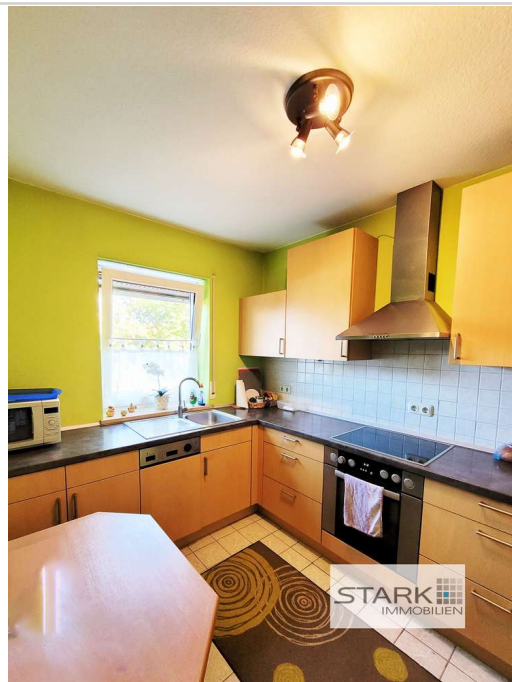


97950 Großrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



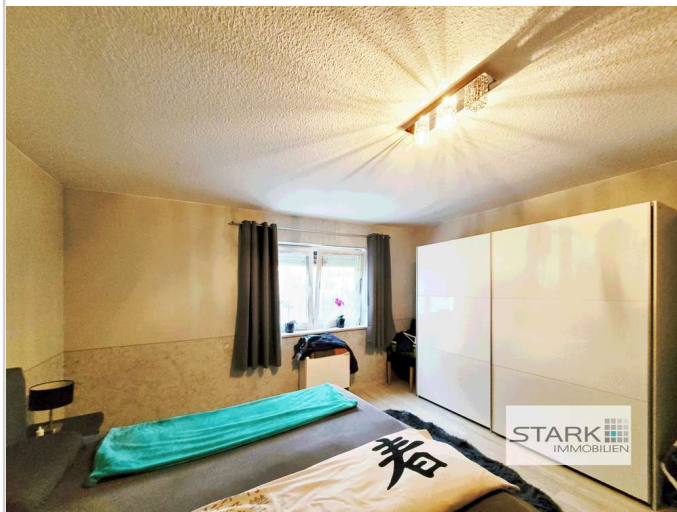
DG Schlafzimmer



UG Küche Fensterseite



UG Küche



UG Schlafzimmer Fensterseite



## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großrinderfeld-Gerchsheim

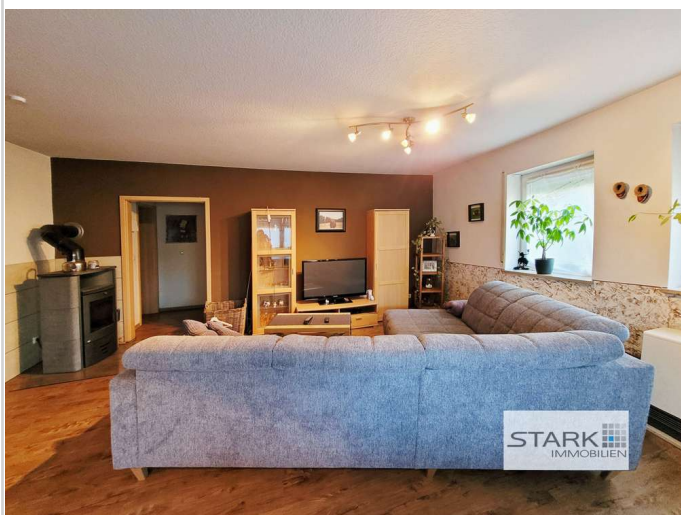
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



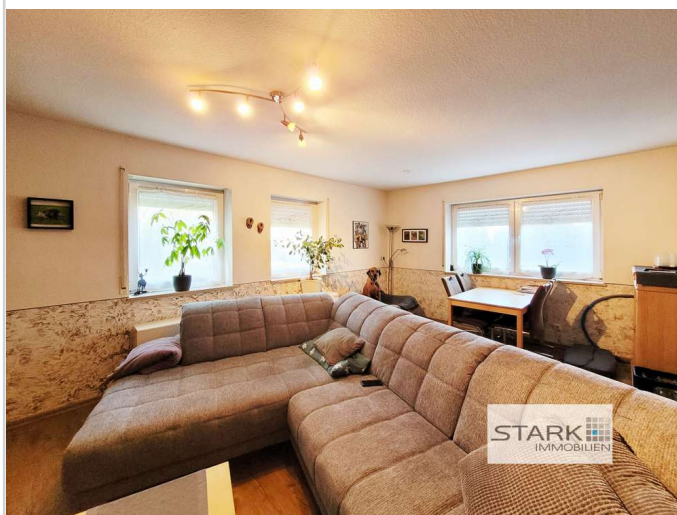
UG Schlafzimmer



UG Badezimmer



UG Wohnzimmer



UG Wohnzimmer 2



## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



Umgebung

**STARK**  
IMMOBILIEN

Zu verkaufen!



**Sie möchten  
Ihre Immobilie verkaufen?**

Bester Rundum - Service  
zum kleinen Preis!

**Mein Haus.  
Dein Haus.**

**STARK**  
IMMOBILIEN



+49 9366 6543

[www.starkimmo.de](http://www.starkimmo.de)

F1 Stark Immobilien

### Unsere Leistungen - Ihr Vorteil

- Sachkundige, ehrliche Beratung bei Preisfindung / Bewertung
- Erstellung attraktiver und aussagekräftiger Exposés
- Präsentation im Internet, in Zeitungsannoncen, Gemeindeblättern und Aushängen
- Passende Dekoration bei Leerstand (Homestaging)
- Durchführen der Besichtigungstermine
- Virtuelle Besichtigungen mit 360° Rundgängen
- Unterstützung und Beratung bei den Vertragsverhandlungen
- Prüfung des finanziellen Hintergrundes der Interessenten
- Erstellung des Kaufvertrages zu Ihrer Absicherung



Wir begleiten Sie kompetent von der  
Auftragsvergabe bis zum Notartermin und zur  
Objektübergabe!

F2 Unsere Leistungen

## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



Grundriss EG möbliert



## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



Grundriss DG möbliert

## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



Grundriss UG möbliert



## Endlich genug Platz für alle: Gepflegtes Dreifamilienhaus mit Garten, PV, Wintergarten, Doppelgarage



97950 Großbrinderfeld-Gerchsheim

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

