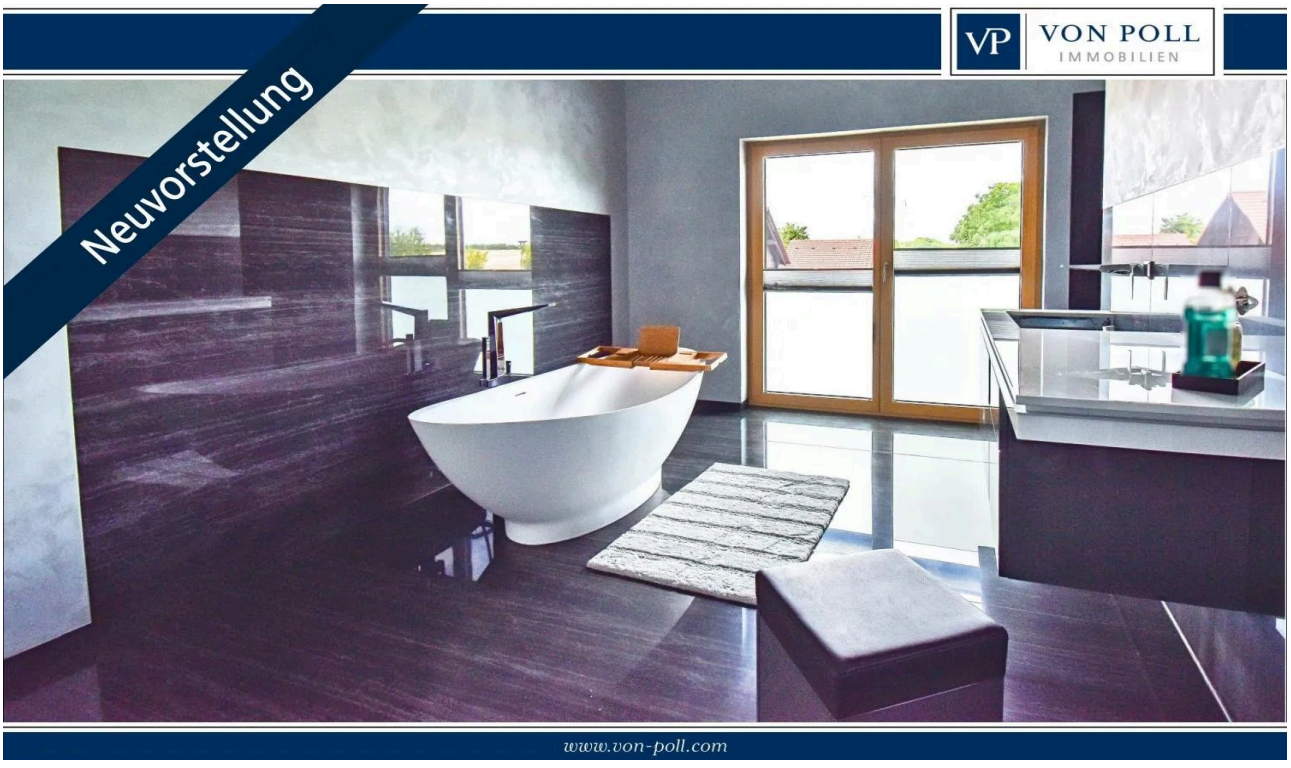
Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Exklusives Luxusanwesen mit 7 Zimmern, 4 Schlafzimmern, 5 Bädern, Sauna & großem Grundstück

Objektnummer: 25432006



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 340.13 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 938 m²

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25432006
Wohnfläche	ca. 340.13 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	2017
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.08.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

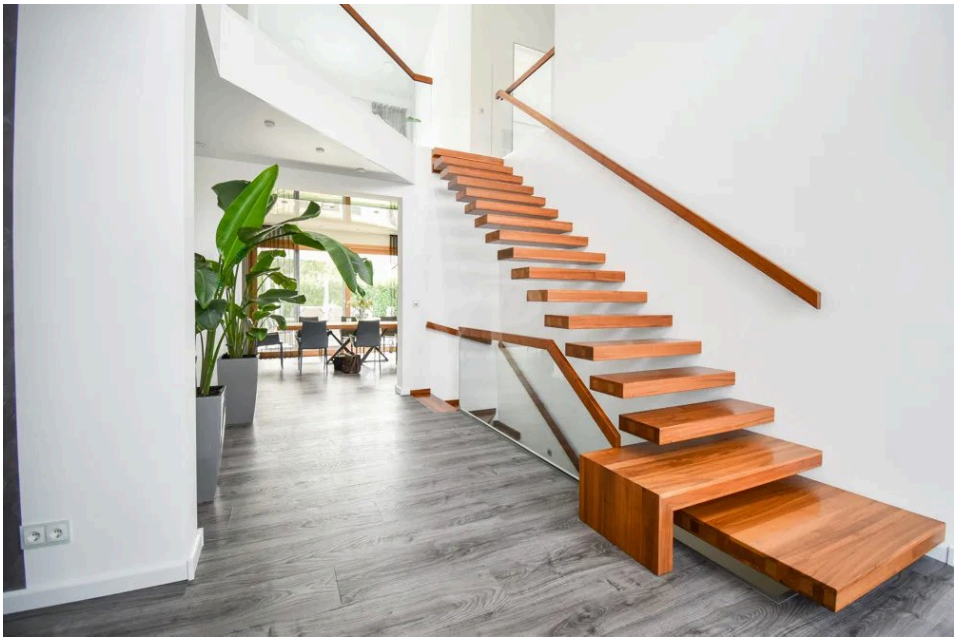
Die Immobilie





Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Ein erster Eindruck

Wohnen ohne Wünsche
Diese einmalige Gelegenheit bietet Ihnen von Anfang bis Ende auf circa 349 m² sämtlichen Luxus und hohe Qualität. Mit seinen 5 Badezimmern und 7 Zimmern findet hier jeder Familienangehörige und Besucher Platz zum Schlafen und Entspannen.

Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit einer großen Garage, die Platz für 2 Autos bietet und einen bequemen, direkten, trockenen Zugang ins Haus ermöglicht. Des Weiteren haben Sie 3 Außenstellplätze zur Verfügung.
Ob über die Garage oder den Haupteingang, betreten Sie Ihren neuen Flur. Hier haben Sie direkten Blick auf Ihre moderne Schwebetreppe und die Galerie der offen gestaltete Baustil wird direkt bewusst. Sie haben von hier die Möglichkeit, in den Hauptwohnbereich zu gelangen. Die erste Tür rechts in Ihrem Flur führt Sie zu einem großzügigen Büro, das mit circa 21 m² viel Platz für konzentriertes Arbeiten bietet. Wenn es zu viel wird, können Sie direkt auf die Terrasse gehen und dort bei frischer Luft weiterarbeiten. Die erste Tür links in Ihrem Flur begrüßt Sie und Ihre Gäste mit einer Garderobe und direktem Zugang zum Gäste-WC. Dieses verfügt über eine bodentiefe Regendusche, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Um in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich zu gelangen, laufen Sie den Flur einfach bis zum Ende durch. Dabei laufen Sie am Technikraum vorbei, der Platz für Ihre vollflächige Fußbodenheizung und Technik bietet. Sie kommen über den Technikraum in Ihre Garage und wieder zurück in den Flur. Am Ende angekommen, gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich. Hier haben Sie einen offenen Wohn- und Essbereich mit ungefähr 47 m² und eine sehr moderne, hochwertige Küche, die mit circa 19 m² und Kochinsel viel Platz und Raum bietet, um Ihre Freunde und Familie zu bekochen. Im Wohnzimmer können Sie Filmabende genießen und einfach mal entspannen. Ihr Essbereich befindet sich direkt neben der Küche, hier lässt es sich mit der ganzen Familie gemütlich frühstücken. Sie haben drei Ausgänge auf Ihre hochwertige, voll überdachte Dachterrasse und profitieren von vielen natürlichen Lichtquellen.

Wenn Sie über Ihre moderne Schwebetreppe im Obergeschoss angekommen sind, empfängt Sie eine große Diele mit circa 21 m², die Platz bietet, um in die weiteren Zimmer zu gelangen. Auf der linken Seite des Objektes finden Sie drei großzügige Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die mit großen bodentiefen Fenstern und jeweils ungefähr 18 m² individuell viel Platz zur Gestaltung bieten. Zwischen zwei der Zimmer befindet sich ein luxuriöses Badezimmer mit bodentiefer Regendusche. Alles Wichtige und Sinnvolle ist hier zu finden – ein Highlight ist, dass das Badezimmer mit drei Meter großen Fliesen im luxuriösen Design auftritt und einen bleibenden Eindruck hinterlässt. Ein weiteres, separates Badezimmer im Obergeschoss erhöht den Komfort ideal für

Familien mit mehreren Kindern oder Gästen.

Auf der rechten Seite Ihrer neuen Immobilie befindet sich der Elternbereich, der ein Master-Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum umfasst. Hier haben wir auch bodentiefe Fenster, um natürliches Licht zu sichern und frische Luft zu garantieren. Der ganze Raum, inklusive Ankleide, kommt mit knapp 27 m² voller Luxus und hoher Bauqualität. Ein Raum weiter befindet sich Ihr eigenes Badezimmer mit circa 18 m². Hier finden Sie ein wahnsinnig modernes Design und Luxus auf höchstem Niveau. Eine Regendusche, große Fliesen und eine freistehende Badewanne bieten Ihnen alles für Ihre Körperpflege und Entspannung.

Alle Zimmer glänzen mit spannenden Decken in Weiß Hochglanz sowie gut aufgeteilten Einbaulichtern für bestmögliche Beleuchtung im ganzen Haus. Des Weiteren werden Sie im gesamten Haus von einer vollflächigen Fußbodenheizung unterstützt und durch Ihr eigenes Überwachungssystem für Ihre Sicherheit. Das Objekt bietet einen Holzofen sowie die zentrale Gasheizung. Sie haben eine Grundstücksfläche von circa 938 m² und ungefähr 107 m² Nutzfläche.

Im Keller erwartet Sie ein großer Flur, der Ihnen bequemen Zugang zu allen Kellerräumen bietet. Selbst im Keller haben Sie ein stilvolles Design durch die Hochglanz-Spanndecken und den modernen Vinylparkettboden, der sich im gesamten Haus widerspiegelt. Hier kommen Sie in ein weiteres kleines Gäste-Badezimmer mit Regendusche sowie in das Gästezimmer mit knapp 21 m². Des Weiteren finden Sie einen sehr großen Hobbyraum, der mit circa 47 m² für jedes Hobby oder jede Party genügend Platz bietet. Es gibt hier noch ein Kellerabteil für Dinge, die verstaut werden müssen, sowie einen mit modernen Fliesen ausgestatteten Hauswirtschaftsraum, der Zu- und Abwasseranschlüsse für Ihre Waschmaschine bietet.

Dieses Haus überzeugt durch hochwertige Bauqualität, zahlreiche exklusive Ausstattungsdetails, echten Wohnluxus und eine attraktive Lage. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch einen gemütlichen Garten sowie eine private Sauna mit eigenem Badezimmer ideal für entspannte und erholsame Stunden zu Hause.

Angebotspreis: 1.999.000 €

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Ausstattung und Details

Liebe zum Detail und hochwertige Ausstattung sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Luxusimmobilie.
Hier sind andere:
* Fünf Schlafzimmer
* Fünf Bäder
* Fliesengröße: 3,00m x 1,50m
* Hochwertige Einbauküche mit modernsten Elektrogeräten
* Offene Kamin
* Offene und moderne Architektur
* Wellnesscenter mit Sauna und Erholungsbereich
* Freistehender Swimmingpool im Garten
* Eingewachsener Garten
* Überdachte Terrasse
* Freischwebende Treppe
* Spanndecken
* Fußbodenheizung
* Solaranlage
* Elektrische Außenjalousie
* Fingerprint Türöffner
* Überwachungssystem
* Geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
* Elektrisches Garageneinfahrtstor
* Optimale Verkehrsanbindung
...Entdecken Sie weitere Highlights bei einer Besichtigung!

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Alles zum Standort

Kitzingen, die familienfreundliche Stadt am Main, ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496.

Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet.

Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden.
Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule.

Repperndorf ist ein Stadtteil von Kitzingen.
Repperndorf liegt drei Kilometer nordwestlich des Kitzinger Stadtkerns am Repperndorfer Mühlbach, der in Kitzingen in den Main mündet. Naturräumlich liegt Repperndorf als einziger Kitzinger Stadtteil auf den sogenannten Hochflächen im südlichen Maindreieck, die zu den Gäuflächen im Maindreieck gezählt werden. Typisch sind die etwa 300 m hohen Ebenen, die in Richtung des Maines steil abfallen.

Die Trasse der Bundesstraße 8 führt östlich am Ort vorbei. Der Straßenname Alte Reichsstraße verweist auf den Verlauf der mittelalterlichen Reichsstraße von Nürnberg nach Würzburg durch den Ort.
Repperndorf ist heute Weinbauort im Anbaugebiet Franken. Eine Weinlage existiert um das Dorf; der Wein wird seit den 1970er Jahren unter dem Namen Repperndorfer Kaiser Karl vermarktet und verweist auf die Durchreisen des Frankenkönigs.

Zu erwähnende touristische Besonderheiten sind: evangelische Kirche St. Laurentius, katholische Laurentiuskirche, Friedhof mit Arkaden und steinerner Renaissance-Friedhofskanzel.

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25432006 - 97318 Kitzingen / Repperndorf – Repperndorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com