Prichsenstadt

# Affascinante ex fattoria a Prichsenstadt

*Codice oggetto: 25432101*




PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 327 m²

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25432101 |
| Superficie netta | ca. 175 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1897 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 259.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 177 m² |
| Caratteristiche | Terrazza |

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a stufa |
| Riscaldamento | Elettricità |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.03.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 327.5 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1897 |

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

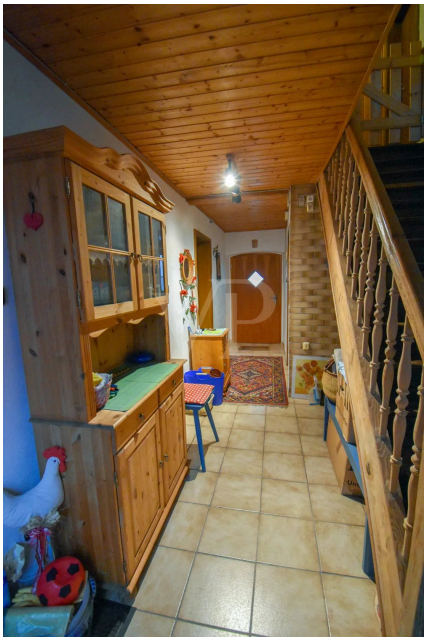
# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# La proprietà



Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# Una prima impressione

CHARMATES EHEMALIGES BAUERNHAUS MIT VIELSEITIGEM NUTZUNGSPOTENZIAL

Dieses charmante ehemalige Bauernhaus aus dem Jahr 1897 vereint historischen Charme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie besticht durch ihre vielseitigen Gestaltungspotenziale, insbesondere durch die große Scheune, die teilweise bereits ausgebaut wurde.

CHARME TRIFFT AUF GEMÜTLICHKEIT

Das Hauptgebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 175 m² und eine behagliche Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer, ein Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, ein separates WC mit Dusche sowie zusätzlichen Stauraum im Dachgeschoss.

Ein Teil der großzügigen Scheune wurde bereits in eine separate Wohneinheit umgewandelt.
Diese umfasst eine moderne Küche, einen gemütlichen Schlafbereich, ein Badezimmer und eine kleine Terrasse zum Entspannen.
In dem Zuge wurde die Giebelwand der Scheune mit einem großen Tor aufwändig stabilisiert, was als optimale Grundlage für einen weiteren Ausbau dient. Der noch nicht ausgebaute Bereich der Scheune bietet erhebliches Potenzial zur Erweiterung, beispielsweise durch den Ausbau weiterer Ferienwohnungen oder zusätzlicher Wohnflächen. Der untere Bereich der Scheune kann ideal als Garage oder Werkstatt genutzt werden.

Die Immobilie verfügt über eine Grundstücksfläche von 327 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von 178 m². Sie bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair, bestehender Wohnqualität und zukünftigem Entwicklungspotenzial. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die an einer flexiblen Nutzung interessiert sind.

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN

Wenn Sie auf der Suche sind nach einem gemütlichen Anwesen für die ganze Familie das noch weiteres Ausbaupotenzial bietet- ist dieses Bauernhaus in Prichsenstadt genau das Richtige für Sie!
Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS
* Altbaucharme
* Ausbaupotenzial
* Teil der Scheune neu ausgebaut als Ferienwohnung
* Kachelofen
* Dielenböden

Auch der Ort Prichsenstadt bringt einige Highlights mit sich- hier gibt es alles was man braucht:
* Arzt & Zahnarzt
* 2 Kirchen
* Grundschule
* Kindergarten
* Spielplatz
* 2 Bäcker
* 2 Metzger
* 1 Café
* Restaurants& Winzerhöfe
* Hotels, Ferienwohnungen
* Fahrschule
* Elektriker, Maler,..
* Bank
* Friseur
* Biohof, Spargelhändler

Uvm.

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# Tutto sulla posizione

Prichsenstadt liegt im Weinland umgeben vom Main und dem Steigerwald. Die Stadt ist Teil des unterfränkischen Landkreises Kitzingen.

Die zentrale Lage der Stadt mit rund 3050 Einwohnern lässt keine Wünsche offen. Sowohl zu den großen Städten Nürnberg, Würzburg und Bamberg ist es nicht weit. Durch die Nähe zum Steigerwald können sich besonders Wanderer von der wunderschönen Natur dort begeistern. Sowohl der Steigerwaldpanoramaweg als auch der Kelten- Erlebnisweg führen direkt an der Stadt vorbei. Dazu hat Prichsenstadt eine nahezu vollständig erhaltene mittelalterliche Altstadt. Winkelige Gassen, Fachwerkhäuser und die Stadtmauer zeichnen die Stadt besonders aus.
Auch die Infrastruktur ist bestens ausgebaut. In nur 10 Minuten erreichen Sie die Autobahn A3. Nur knapp 5km entfernt finden sie die verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Ärzte und eine Apotheke.

Auch die Kleinsten kommen hier nicht zu kurz- so hat die Stadt einen eigenen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind ebenfalls in Wiesentheid und somit innerhalb weniger Minuten, auch mit dem Bus zu erreichen.

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 327.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25432101 - 97357 Prichsenstadt

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellinger

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com