Arnstein

Zwei Immobilien – ein Preis. Exklusiv wohnen & attraktive Rendite erzielen

Objektnummer: 26221030



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1463 m^2

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

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

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26221030
Wohnfläche	ca. 271 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Carport, 8 x Freiplatz

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 454 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

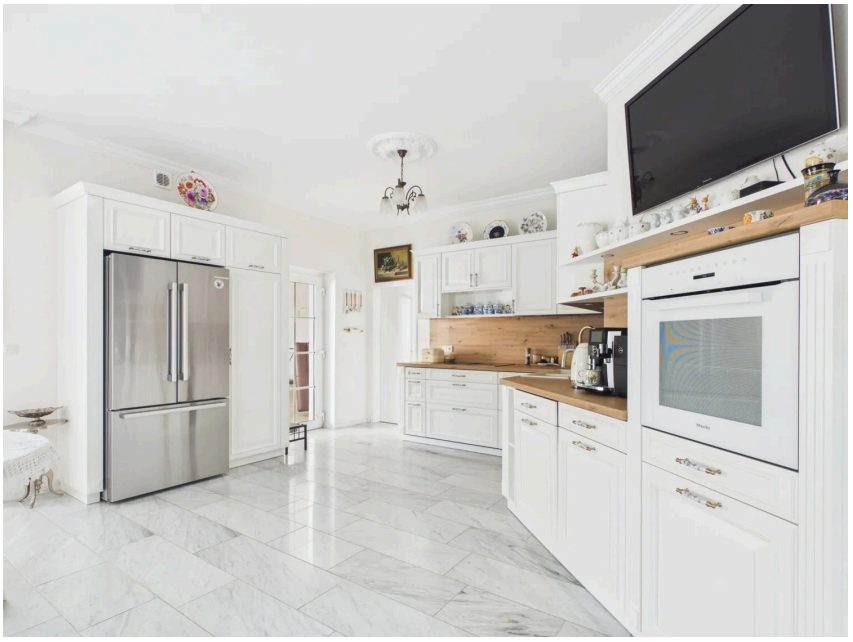
Die Immobilie





Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Die Immobilie





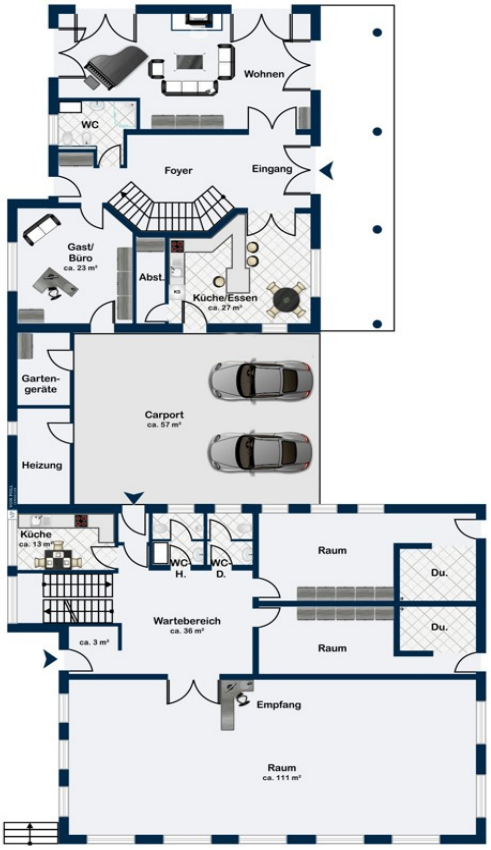
Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

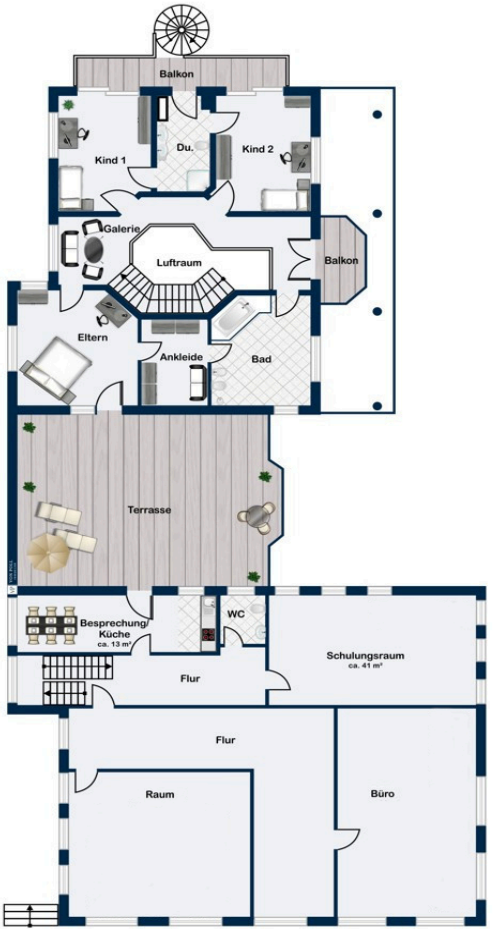
Die Immobilie



Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Ein erster Eindruck

Repräsentatives Wohnen trifft auf nachhaltige Ertragssicherheit

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. In naturnaher Ortsrandlage präsentiert sich das villenähnliche Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Bausubstanz und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die besondere Anordnung der beiden Gebäude schafft eine ideale Kombination aus Privatsphäre und wirtschaftlichem Mehrwert: Die Gewerbeimmobilie befindet sich straßenseitig, während das Wohnhaus angenehm nach hinten versetzt und vollständig eingewachsen liegt. Eine separate Abgrenzung durch eine Toranlage sorgt für ein geschütztes und ruhiges Wohnumfeld.

Die lichtdurchfluteten Räume, bodentiefen Fenster sowie breite Flügeltüren schaffen ein großzügiges Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich. Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und hochwertige Materialien unterstreichen die Qualität und den Komfort dieser besonderen Immobilie.

Auch der Außenbereich überzeugt: Das gepflegte Grundstück bietet viel Privatsphäre und verfügt über einen überdachten Poolbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein eigenständiges, äußerst gepflegtes Gewerbegebäude. Die langfristige Vermietung bietet zusätzliche Planungssicherheit: Die bestehenden Mietverträge wurden bereits bis 2034 verlängert.

Ein außergewöhnliches Anwesen, das repräsentatives Wohnen, Privatsphäre und eine attraktive Einnahmequelle miteinander verbindet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Ausstattung und Details

WOHNHAUS:
Erdgeschoss: Barrierefrei, Marmorboden, Fußbodenheizung
* Diele mit großzügigem Treppenaufgang ins Obergeschoss zur offenen Galerie
* Wohnzimmer mit offenem Kamin und vier doppelflügeligen Sprossentüren in den Garten und zum Pool
* Neue, hochwertige Einbauküche mit anliegender Speisekammer, Zugang zum Innenhof und zum Carport
* Büro / Schlafzimmer mit Zugang in den Innenhof und den Garten
* Gäste WC mit bodengleicher Dusche
* Direkter Zugang von der Diele in den Garten
Obergeschoss: Marmorboden, Fußbodenheizung
* Breite, einladende Treppe (Treppenlift könnte installiert werden, dann ist diese Etage ebenso barrierefrei)
* Sonniger, großzügiger Elternschlafbereich, Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern nach zwei Seiten, Zugang zur Dachterrasse über dem Carport
* Zugang vom Elternschlafzimmer in den geräumigen Ankleideraum
* Zugang vom Ankleideraum ins Elternbadezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche
* Zwei Kinderzimmer, bodentiefe Fenster und Zugang zum Balkon
* Kinderbadezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche (von beiden Kinderzimmern zugängig), Zugang zum Balkon
* Galeriebereich mit Zugang zu einem Balkon
Sonstiges:
* Neue Rollos in allen Räumen
* Neue Markise über der Terrasse (Poolseite)
* Nicht einsehbares Grundstück
* Neue Videoüberwachung mit Alarm, Videosprechanlage
* Große Terrasse wurde neu gepflastert
* Beheizbarer Außenpool mit Kuppeldach (in 2024 erneuert: Filteranlage, Poolüberdachung, Folie, Unterwasserbeleuchtung)
* Neues Gartenhaus
* Dachterrasse (ohne Brüstung) ca. 70 m² (Kunststoffklickboden) über dem Carport
* Internet Glasfaserleitung 100.000 KBit
* Heizung geprüft und gereinigt (Heizbrenner 2017)
* Entkalkungsanlage (ohne Salz)
* Dach gedämmt (Aufsparrendämmung)
* Carport für zwei Fahrzeuge
Haus 2 GEWERBE / BÜRO:
Erdgeschoss: Praxis für Physiotherapie, behindertengerechter Zugang, bodentiefe Fenster, pflegeleichte Bodenbeläge

* Behandlungsräume
* Anmeldebereich
* Wartebereich im Foyer
* Küche
* Duschräume / Umkleideräume
* WCs, behindertengerecht
* Waschmaschinenanschluss
* Abstellräume
* Seit 2001 vermietet. Vertragsverlängerung für 10 Jahre wurde 2024 geschlossen.

Obergeschoss: Einige Räume gehören noch zur Praxis für Physiotherapie.
Bodentiefe Fenster, Parkettböden
Praxis für Logopädie:

* Diverse Behandlungsräume
* Besprechung-/Behandlungsräume
* Küche mit Küchenzeile
* Modernes Badezimmer mit Dusche
* Seit 2024 vermietet. Vertrag über 10 Jahre geschlossen.

Zudem: 8 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten
Beide Gewerbeeinheiten sind derzeit zu einer monatlichen Pauschalmiete von 4.100 € inklusive sämtlicher Nebenkosten (Wasser, Strom und Heizung) vermietet. Eine getrennte Verbrauchserfassung ist über entsprechende Messvorrichtungen möglich.

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Alles zum Standort

Das hübsche Städtchen Arnstein bietet Ihnen alle Vorteile einer Kleinstadt. Kindergärten, Schulen, Ärzte, sowie Sportvereine und Supermärkte erfüllen alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.
Das Autobahnkreuz Werneck ist ca. 10 km entfernt. Über die A70 erreicht man Schweinfurt in ca. 20 Minuten. Würzburg ist über die A7 oder die B19 in ca. 25 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26221030 - 97450 Arnstein

Sonstige Angaben

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: 26221030 - 97450 Arnstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com