Scheinfeld

RESERVIERT - Moderne Familienresidenz in Scheinfeld – Zeitloses Wohnen im Grünen

Objektnummer: 26333019



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 701 m²

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

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

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26333019
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.05.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie

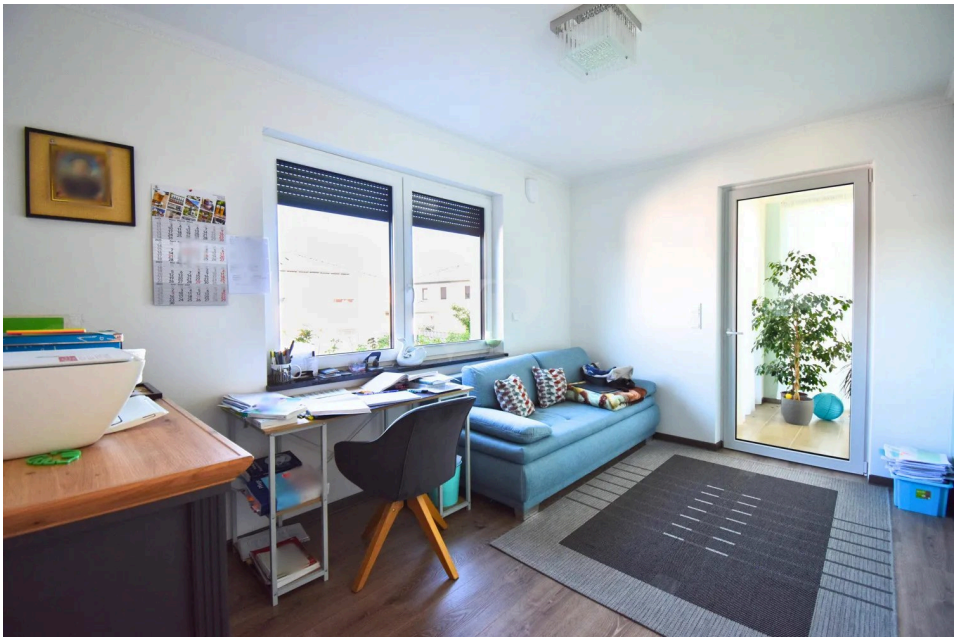




Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

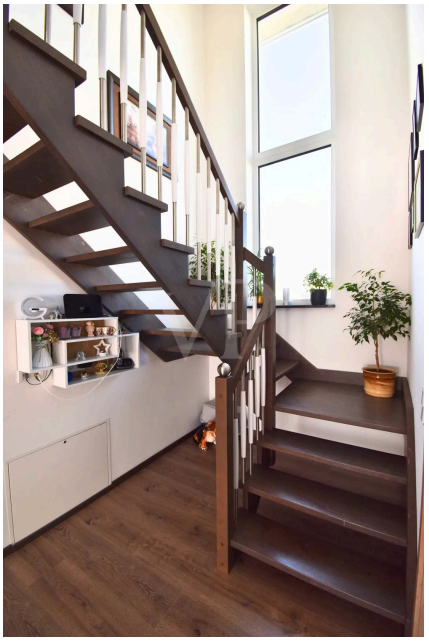
Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Die Immobilie





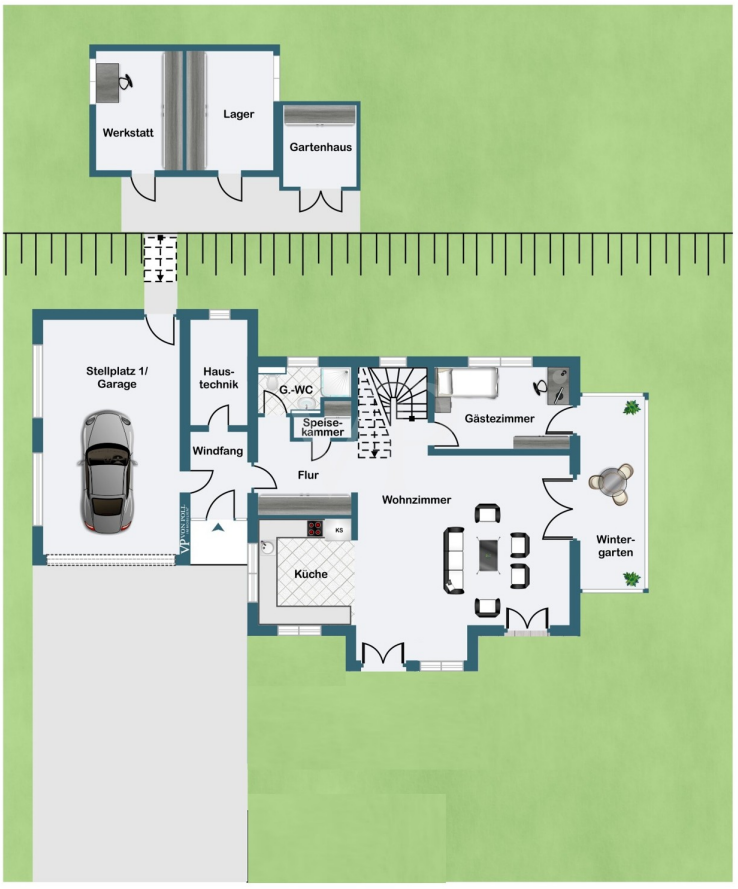
Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

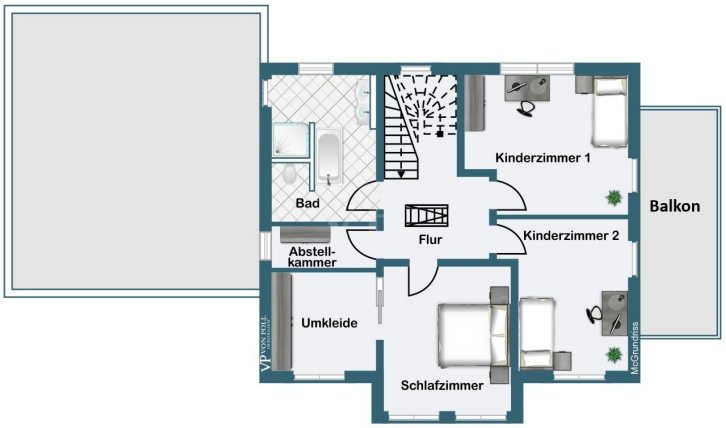
Die Immobilie



Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

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: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Ein erster Eindruck

Beim Betreten Ihres neuen, rund 701 m² großen Grundstücks spüren Sie sofort: Dieses Zuhause erfüllt höchste Ansprüche. Das im Jahr 2023 errichtete Einfamilienhaus in hochwertiger Massivbauweise vereint moderne Architektur, intelligente Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, großzügigen Fensterflächen und einer klaren, offenen Struktur bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einem gepflegten Vorgarten und einem repräsentativen Erscheinungsbild. Die großzügige Garage bietet nicht nur Stellfläche für Ihr Fahrzeug, sondern auch einen direkten Zugang zum Wohnhaus ein praktischer Vorteil bei jedem Wetter. Im hinteren Bereich des Grundstücks finden Sie ein Gartenhaus, eine Werkstatt sowie ein separates Lagerabteil, das vielfältig nutzbar ist sei es für handwerkliche Hobbys, Stauraum oder saisonale Nutzung. Der angrenzende, unbebaute Gartenbereich bietet zudem viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Gestalten.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 41 m² Fläche, der durch große Fensterflächen mit natürlichem Licht durchflutet wird. Hier verbinden sich gemütliches Wohnen, stilvolles Ambiente und moderne Funktionalität. Die angrenzende, offen integrierte Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und mit einer separaten Speisekammer ergänzt ideal für Familien und Kochliebhaber. Die Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und ist technisch wie optisch auf dem neuesten Stand. Vom Wohnbereich wie auch vom angrenzenden Gästezimmer aus gelangen Sie in den beheizten Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann und sich perfekt als Rückzugsort oder Pflanzenoase eignet. Von hier haben Sie Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Ein modernes Gäste-Badezimmer mit bodengleicher Dusche, sowie großes Gäste- oder Arbeitszimmer runden das Erdgeschoss ab. Im gesamten Haus sorgt eine flächendeckende Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das durch einen zentralen Flur alle Räume miteinander verbindet. Das große Hauptbadezimmer ist ein echtes Highlight: Es ist mit drei Fenstern lichtdurchflutet und mit einer Badewanne, einer großzügigen Regendusche, sowie hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Die stilvolle Badeinrichtung ist perfekt aufeinander abgestimmt und im Kaufpreis enthalten. Zwei großzügige Kinderzimmer bieten viel Platz für Spiel und Rückzug die Zimmer verfügen jeweils über direkten Zugang zu einem großen Balkon.

Das Elternschlafzimmer ist besonders lichtdurchflutet und bietet mit drei französischen Balkonen eine freundliche, offene Atmosphäre. Über eine Schiebetür ist es mit einem separaten Ankleidezimmer verbunden, das mit einem maßgefertigten Einbauschrank ausgestattet ist und zusätzlichen Stauraum bietet perfekt für eine geordnete Garderobe.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtbild durch eine moderne Photovoltaikanlage mit 7,2 kWp mit Speicher, die nachhaltig Energie erzeugt und Ihre Stromkosten dauerhaft senkt. Die Kombination aus zeitgemäßer Haustechnik, effizienter Energieversorgung und durchdachter Raumaufteilung macht dieses Haus zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine stilvolle Ausstattung, seine großzügigen Räume, intelligente Technik und eine hervorragende Wohnlage. Es bietet alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: Komfort, Funktionalität, Energieeffizienz und ein stimmiges Ambiente ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Sie möchten diese Immobilie? Großartig! Aber bedenken Sie: Jede Minute, die Sie zögern, verbringt ein anderer Interessent damit, schon mal imaginär seine Möbel reinzuschieben. Schnell sein lohnt sich!

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Ausstattung und Details

Ausstattung im Innenbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Einbauküche
- Regendusche
- Hochwertige Badezimmerausstattung
- Moderne Fliesen
- Laminatböden
- Holztreppe
- Französische Balkone
- Balkon
- Beheizter Wintergarten

Technik & Energie
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 7,2 kWp mit Speicher
- Moderne Baumaterialien

Außenbereich & Nutzflächen
- Garage
- Kfz-Stellplatz
- Werkstatt
- Lagerraum
- Gartenhaus
- Gartennutzung

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

Alles zum Standort

Gelegen im Herzen des Naturparks Steigerwald (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Scheinfeld ein naturnahes, familienfreundliches Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität. Die charmante Kleinstadt verbindet historische Bausubstanz mit moderner Infrastruktur und profitiert von ihrer günstigen Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg.
Verkehrsanbindung:

- Gute Erreichbarkeit über die Autobahn A3 (Anschlussstelle Schlüsselfeld)
- Anbindung an die Bundesstraßen B8 und B286

Entfernungen:

Würzburg: ca. 50 Minuten (55 km)

Nürnberg: ca. 50 Minuten (60 km)

Neustadt an der Aisch: ca. 20 Minuten (20 km)

Bad Windsheim (Therme): ca. 25 Minuten (25 km)

Kitzingen: ca. 30 Minuten (30 km)

ÖPNV:
- Regionale Busverbindungen in alle Richtungen
- Bahnanbindung über umliegende Stationen (Markt Bibart, Neustadt/Aisch)

Infrastruktur und Versorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Wochenmarkt
- Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheken, Pflegeangebote
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule im Ort, Realschule und Gymnasien im nahen Umkreis
- Kinderbetreuung: Kindergärten und Kinderkrippen vorhanden
- Dienstleistungen: Banken, Post, Verwaltung, Stadtbücherei

Freizeit und Kultur:

- Wanderwege durch die abwechslungsreiche Landschaft des Steigerwalds
- Radwege für Genießer und sportlich Aktive
- Freibad Scheinfeld und modernes Hallenbad mit Sauna
- Schloss Schwarzenberg als kulturelles Wahrzeichen mit Schlosskonzerten
- Über 40 Vereine in den Bereichen Sport, Musik, Tradition und Jugend

• Veranstaltungen: Holzmarkt, Kirchweihen, Weihnachtsmarkt, Passionsspiele
Besondere Standortvorteile:

• Naturverbundenes und ruhiges Wohnumfeld
• Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen
• Gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Region
• Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten
• Familienfreundliche Infrastruktur und aktives Gemeindeleben
Für wen ist Scheinfeld ideal?

• Familien: Überschaubare, sichere Umgebung mit Kinderbetreuung und Schulen
• Berufspendler: Gute Verkehrsanbindung in die Metropolregionen
• Naturliebhaber: Direkter Zugang zu Wäldern, Wanderwegen und Naturerlebnissen
• Heimatverbundene: Lebendige Ortsgemeinschaft mit aktiven Vereinen und Festen

Scheinfeld überzeugt durch seine naturnahe Lage, seinen historischen Charme und seine gute Anbindung – eine ideale Wahl für alle, die das Leben im Grünen schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten. Mit rund 5.000 Einwohnern bietet die Stadt eine persönliche Atmosphäre, kurze Wege und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Objektnummer: 26333019 - 91443 Scheinfeld

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: 26333019 - 91443 Scheinfeld

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