Volkach / Astheim

Modernes Reihenendhaus in Astheim – Neubau mit individuellem Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 26432226



KAUFPREIS: 397.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.7 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 281 m²

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

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

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26432226
Wohnfläche	ca. 132.7 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	397.290 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

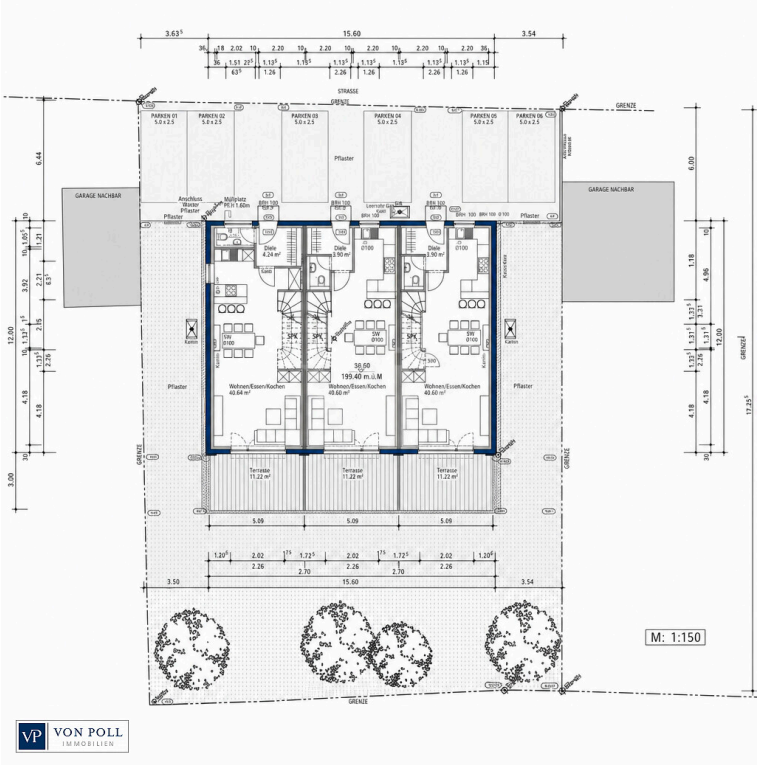
Die Immobilie



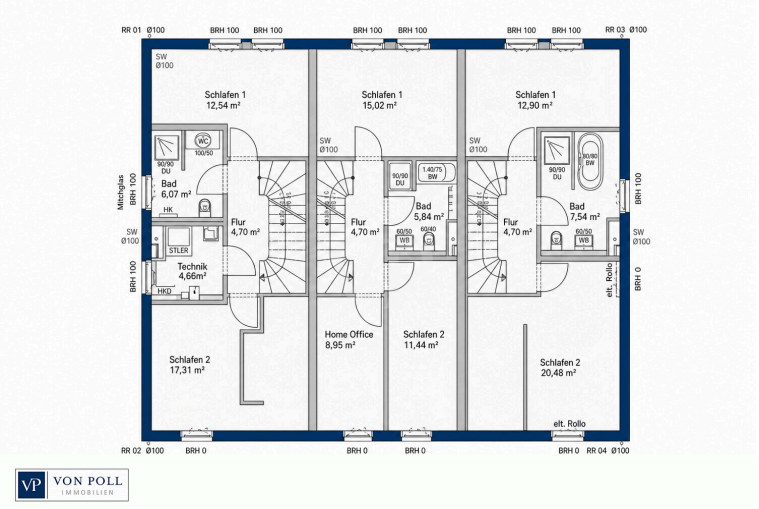


Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

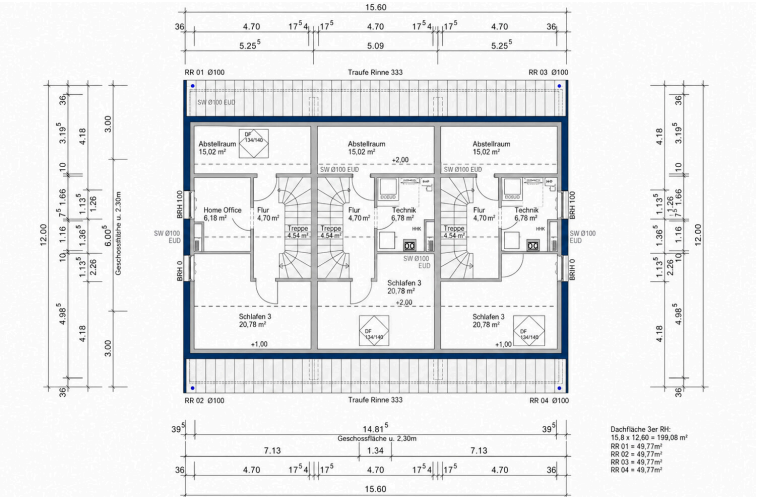
Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Astheim, im Einzugsgebiet von Volkach, entsteht dieses moderne Reihenendhaus, das zeitgemäßes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Bauqualität miteinander verbindet. Der Neubau überzeugt durch seine moderne Architektur, großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereiche sowie eine optimale Nutzung der drei Wohnebenen. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die Möglichkeit, bei der Gestaltung des eigenen Zuhauses aktiv mitzuwirken. Je nach Baufortschritt können individuelle Wünsche und Vorstellungen bereits vor der Bauphase berücksichtigt und umgesetzt werden.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und empfängt seine Bewohner mit einer Diele. Von hier aus gelangt man in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter, offener Küche. Die moderne und großzügige Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet viel Platz für das tägliche Familienleben, gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden mit Freunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen schönen Blick in den Garten. Vom Wohnbereich aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten, wodurch der Wohnraum harmonisch nach außen erweitert wird. Ein Gäste-WC vervollständigt das Erdgeschoss und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im ersten Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Die Räume lassen sich flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse anpassen und können beispielsweise als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Damit bietet diese Etage ausreichend Platz für Familien und unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Dachgeschoss bildet einen privaten Rückzugsbereich und verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, das viel Raum für Ruhe und Erholung bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie einen separaten Technikraum. Durch die Aufteilung auf drei Ebenen entsteht ein Haus mit viel Privatsphäre und gleichzeitig großzügigen gemeinschaftlichen Wohnbereichen.

Auch energetisch entspricht das Haus modernen Anforderungen. Als KfW-55-Haus bietet der Neubau einen zeitgemäßen energetischen Standard und verbindet effizientes Wohnen mit modernem Komfort. Bei der Realisierung wird besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine sorgfältige Ausführung gelegt. Das Projekt wird durch eine regionale Baufirma und erfahrene Handwerksbetriebe aus der Region umgesetzt. Dadurch profitieren Käufer von kurzen Wegen, persönlichen Ansprechpartnern und einer Umsetzung mit regionalem Bezug.

Ein weiterer Vorteil liegt in der transparenten Gestaltung des Kaufpreises. Dieser setzt

sich aus dem Grundstückspreis sowie dem Preis für das Haus zusammen. Der individuelle Ausbau beziehungsweise zusätzliche Ausstattungs- und Gestaltungswünsche können separat aufgelistet und entsprechend den persönlichen Vorstellungen kalkuliert werden. Für ernsthaft interessierte Käufer steht zudem ein Muster-Leistungsverzeichnis zur Vorlage bereit, das einen detaillierten Überblick über die vorgesehenen Leistungen und Ausstattungsmerkmale ermöglicht. So können die gewünschten Ausstattungen und individuellen Vorstellungen frühzeitig besprochen und nachvollziehbar geplant werden.

Astheim bietet dabei ein angenehmes Wohnumfeld mit der Nähe zur Stadt Volkach. Die Verbindung aus ruhiger, ländlicher Wohnlage und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte macht den Standort besonders interessant für Familien, Paare und alle, die modernes Wohnen mit einem naturnahen Umfeld verbinden möchten.

Zusätzlich zum angegebenen Kaufpreis fallen Grundstückskosten in Höhe von 100.000 € an.

Für die Baunebenkosten ist – abhängig von der individuellen Ausstattung und den persönlichen Wünschen – mit weiteren ca. 60.000–70.000 € zu rechnen.

Der schlüsselfertige Gesamtpreis beläuft sich somit auf ca. 567.289,66 €.

Dieses Reihenendhaus bietet somit die ideale Kombination aus Neubauqualität, moderner Architektur, durchdachter Raumaufteilung und individueller Gestaltungsmöglichkeit. Wer auf der Suche nach einem modernen Zuhause ist und gleichzeitig Wert auf hochwertige Materialien, regionale Partner und die Möglichkeit zur persönlichen Mitgestaltung legt, findet hier eine attraktive Gelegenheit, den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen.

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Kfw-55 Haus
* Lüftungsanlage
* Wärmepumpe
* Neubau
* Moderne Architektur
* Mitbestimmung vor und während der Bauphase
* Regionale Baufirma und Handwerker
* Hochwertige Materialien
* zwei Stellplätze
uvm.

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

Alles zum Standort

Das Reihenendhaus entsteht in Astheim, einem Ortsteil der Stadt Volkach im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Astheim liegt idyllisch am Main und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit der guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Volkach.

Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, weitläufigen Landschaften und der charakteristischen fränkischen Natur. Spaziergänge, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten bieten sich direkt vor der Haustür an. Besonders die Nähe zum Main und zur Volkacher Mainschleife macht die Region zu einem attraktiven Wohnstandort für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden leben möchten.

Volkach ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig lädt die historische Altstadt von Volkach mit ihren Cafés, Restaurants und Geschäften zum Verweilen ein.

Auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind gut erreichbar. Über die regionalen Verkehrswege bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Würzburg, Schweinfurt und Kitzingen. Damit eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die Wert auf ein ruhiges Zuhause im Grünen legen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Astheim steht somit für eine angenehme Verbindung aus naturnahem Wohnen, fränkischer Lebensqualität und der Nähe zu einer gut ausgestatteten Kleinstadt. Wer sich nach einem modernen Zuhause in ruhiger Umgebung sehnt und gleichzeitig kurze Wege zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schätzt, findet hier einen attraktiven Standort für die Zukunft.

Objektnummer: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

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: 26432226 - 97332 Volkach / Astheim

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