Wiesentheid

Großzügige Erdgeschosswohnung mit Garten in Wiesentheid

Objektnummer: 26432229



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109.4 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

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

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26432229
Wohnfläche	ca. 109.4 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

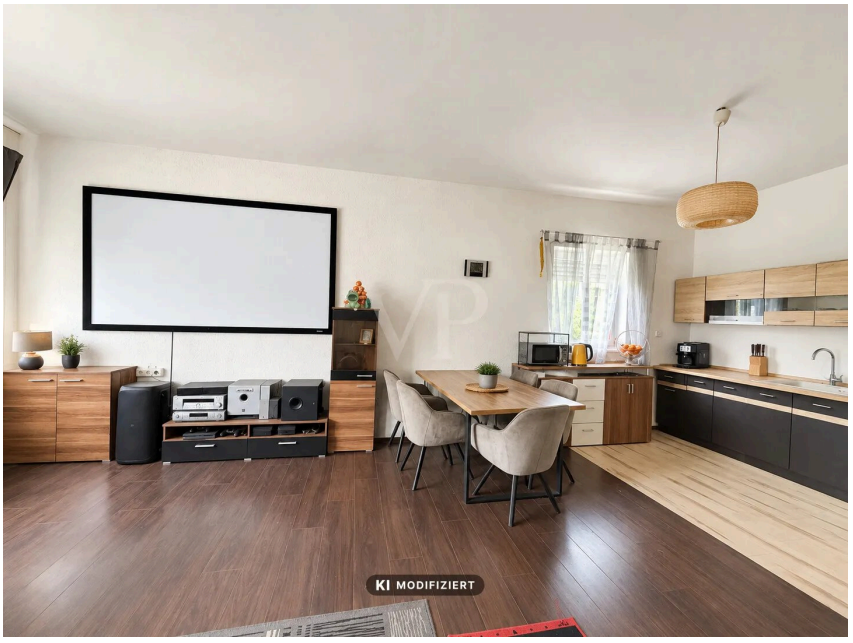
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	113 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

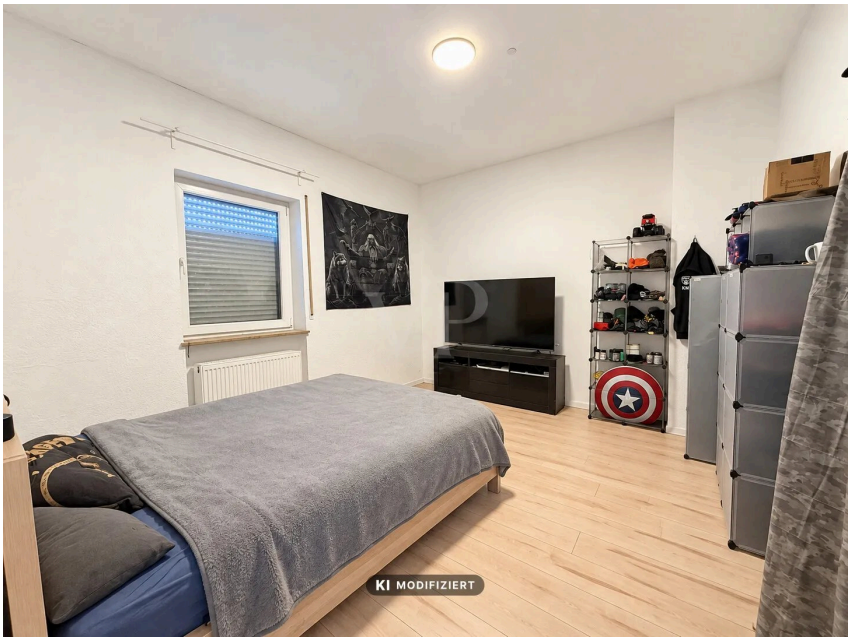
Die Immobilie





Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie

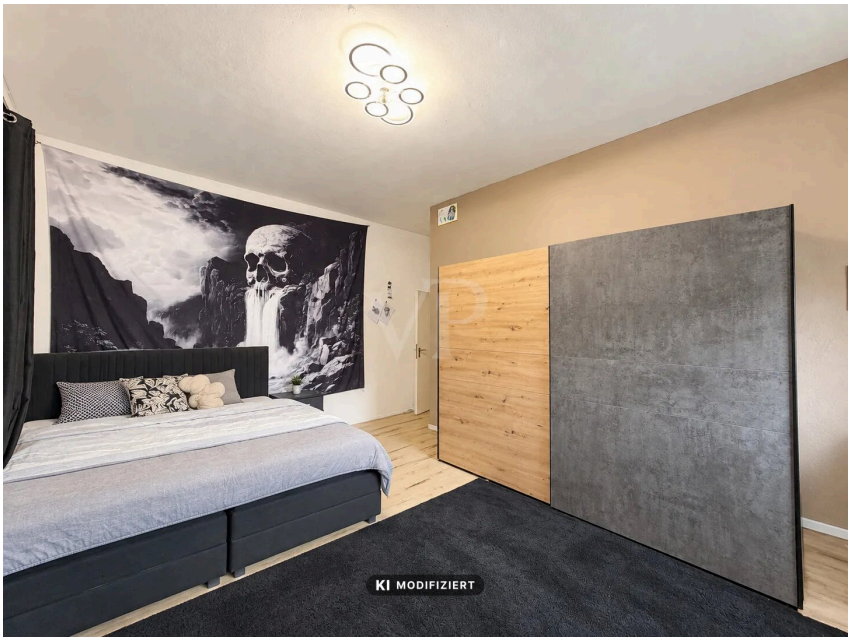




Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen diese attraktive Erdgeschosswohnung in Wiesentheid vorstellen zu dürfen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben sind die drei Schlafzimmer sowie der eigene Gartenanteil mit Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Windfang, der in den Flur übergeht und Zugang zu den einzelnen Räumlichkeiten bietet. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verbindet den Wohnbereich harmonisch mit der offenen Küche. Die hellen Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Insgesamt stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der zugehörige Gartenanteil mit Terrasse. Hier können Sie sonnige Stunden genießen, entspannen oder gemütliche Abende im Freien verbringen. Die großzügigen Räumlichkeiten und der Außenbereich machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Paare und Familien.

Abgerundet wird das Angebot durch die im Jahr 2021 erneuerten Fenster, die hellen Wohnräume und den großzügigen Schnitt der Wohnung.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Fenster von 2021
* Gartenanteil
* helle Räume
* 3 Schlafzimmer
* großzügige Räumlichkeiten
uvm.

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des Marktes Wiesentheid im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Wiesentheid zeichnet sich durch seinen charmanten Ortskern, eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnqualität aus. Die Gemeinde verbindet das ruhige Leben einer gewachsenen Marktgemeinde mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, sind bequem erreichbar. Ebenso befinden sich Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen vor Ort und sorgen für eine gute Versorgung im Alltag. Auch verschiedene Restaurants und gastronomische Angebote bereichern das Gemeindeleben.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Bundesautobahn A3 sowie die Bundesstraße B286 sind die Städte Kitzingen, Würzburg und Schweinfurt gut erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der reizvollen fränkischen Umgebung. Ob Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die umliegenden Weinberge und Naturgebiete – hier kommen Naturliebhaber auf ihre Kosten.

Insgesamt bietet Wiesentheid eine attraktive Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und verkehrsgünstiger Lage und schafft damit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Objektnummer: 26432229 - 97353 Wiesentheid

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: 26432229 - 97353 Wiesentheid

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