Wiesentheid

Exklusives Dachgeschoss-Loft in Wiesentheid

Objektnummer: 26432230



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

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

Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26432230
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

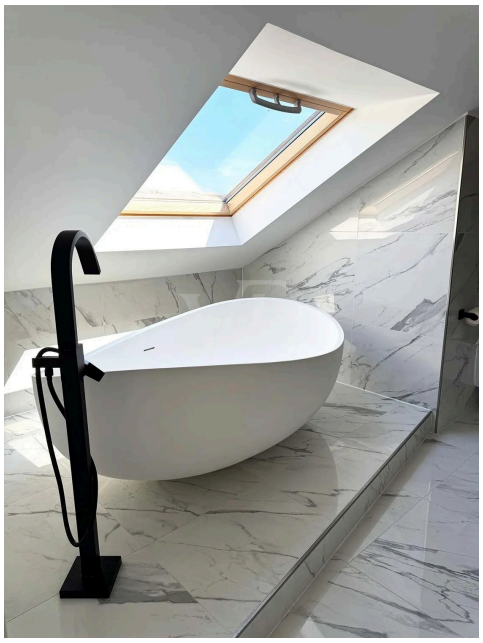
Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

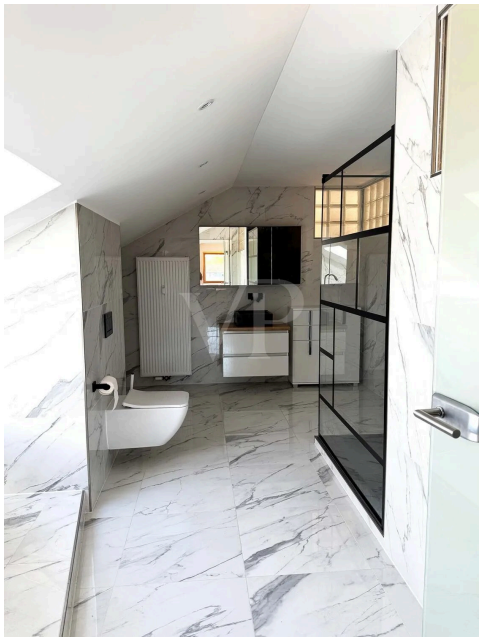
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	113 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie

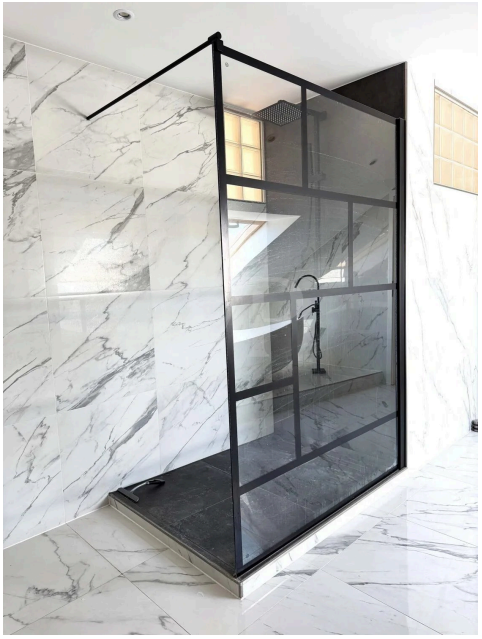




Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

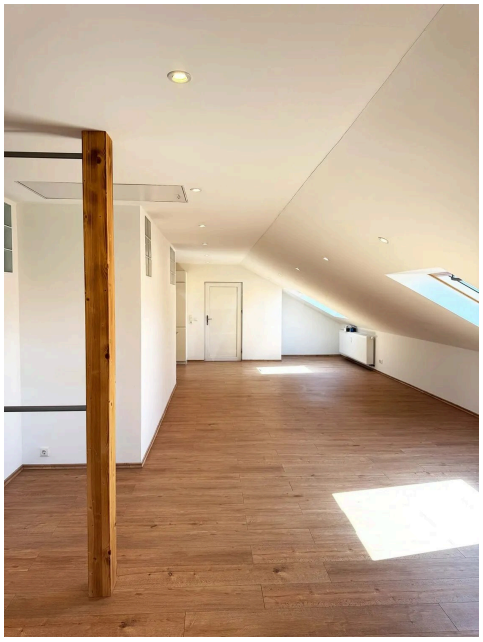
Die Immobilie





Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Die Immobilie



Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Kitzingen freut sich, Ihnen dieses außergewöhnliche Dachgeschoss-Loft präsentieren zu dürfen.

Diese charmante Immobilie vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und eine besondere Atmosphäre. Die helle, offen gestaltete Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Charakter und ein durchdachtes Raumkonzept, das stilvolles Wohnen und gemütliche Rückzugsorte harmonisch miteinander verbindet.

Der offen gehaltene Wohnbereich bildet das Herzstück des Lofts und schafft ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente. Die neuwertige Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gesellige Stunden und den Alltag. Der abgetrennte Schlafbereich sorgt für die nötige Privatsphäre und rundet die durchdachte Raumaufteilung ideal ab.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Badezimmer, das mit einer modernen Dusche sowie einer freistehenden Badewanne einen Hauch von Wellness in den eigenen vier Wänden verspricht.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfangreich saniert und präsentiert sich entsprechend in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die ruhige Lage unterstreicht den besonderen Wohnkomfort und bietet einen angenehmen Rückzugsort vom Alltag.

Auch aus Kapitalanlegersicht bietet diese Immobilie interessante Perspektiven: Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 1.200 €, was einer Jahreskaltmiete von 14.400 € entspricht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei bereits im Kaufpreis enthaltene Stellplätze. Eine Garage kann optional zusätzlich erworben werden.

Dieses besondere Loft bietet eine ideale Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl zu schätzen wissen – ebenso wie für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie suchen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem besonderen Wohnangebot zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* 2020 umfangreich saniert
* helle offene Wohnung
* hochwertiges Badezimmer
* Dusche und Badewanne
* neuwertige Küche
* ruhige Lage
* Stellplatz inklusive
* Garage optional
uvm.

Objektnummer: 26432230 - 97353 Wiesentheid

Alles zum Standort

Wiesentheid präsentiert sich als stabiler, gewachsener Markt im Mainfrankenraum, der mit verlässlicher regionaler Anbindung, moderaten Preisniveaus und einer soliden kommunalen Entwicklung überzeugt. Der Ort verbindet ländliche Ruhe mit einer Infrastruktur, die auf Alltagstauglichkeit, Familienfreundlichkeit und nachhaltige Standortqualität ausgerichtet ist. Investitionen in Bildung, Kinderbetreuung und öffentliche Anlagen unterstreichen den positiven Charakter des Umfelds und schaffen ein Umfeld, das langfristig Vertrauen vermittelt.

Im Ortsbild zeigt sich Wiesentheid als angenehm überschaubar und zugleich gut angebunden. Die gewachsene Struktur, die Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Bildungsangeboten sowie die gute Erreichbarkeit innerhalb des Ortes verleihen dem Standort eine besonders alltagstaugliche und familienorientierte Atmosphäre. Gerade für Käufer, die Wert auf ein ruhiges, verlässliches Umfeld mit guter regionaler Einbindung legen, bietet Wiesentheid ein überzeugendes Gesamtbild.

Besonders angenehm ist die Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens: Mehrere Kindergärten, darunter die Kath. KiGa „St. Mauritius“ in nur 2 Minuten zu Fuß und die Kath. KiGa „Hortus Mariae“ in 6 Minuten zu Fuß, schaffen kurze Wege für den Familienalltag. Auch die Schulen sind hervorragend erreichbar; die Nikolaus-Fey-Grundschule Wiesentheid sowie die Nikolaus-Fey-Mittelschule liegen jeweils rund 10 Minuten zu Fuß entfernt, das Steigerwald-Landschulheim und das Gymnasium Steigerwald erreichen Sie in etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß. Für die medizinische Versorgung stehen die Franconia-Apotheke und das Hausarztzentrum jeweils in 4 Minuten zu Fuß zur Verfügung, ergänzt durch weitere Fachangebote wie Zahnarztpraxen in 7 bis 8 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar: Norma und EDEKA liegen jeweils nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, REWE erreichen Sie in 5 Minuten zu Fuß. Für Bewegung und Freizeit sorgen fit+ Wiesentheid in 3 Minuten zu Fuß, nahegelegene Spielplätze, Grünflächen und der Park Lindachsgraben, die den Alltag angenehm bereichern. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Haltestelle Wiesentheid liegt nur 2 Minuten zu Fuß entfernt, der Bus an der Wiesentheid Ev. Kirche in 3 Minuten zu Fuß, weitere Busverbindungen wie Marienplatz und Wiesentheid Verbandsschule ergänzen das Angebot. Zudem ist die nächste Autobahnauffahrt in rund 17 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet Wiesentheid für Familien ein ruhiges, gut organisiertes und alltagsnahes Umfeld mit kurzen Wegen, verlässlicher Infrastruktur und einem spürbar angenehmen Lebensrhythmus.

Objektnummer: 26432230 - 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: 26432230 - 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