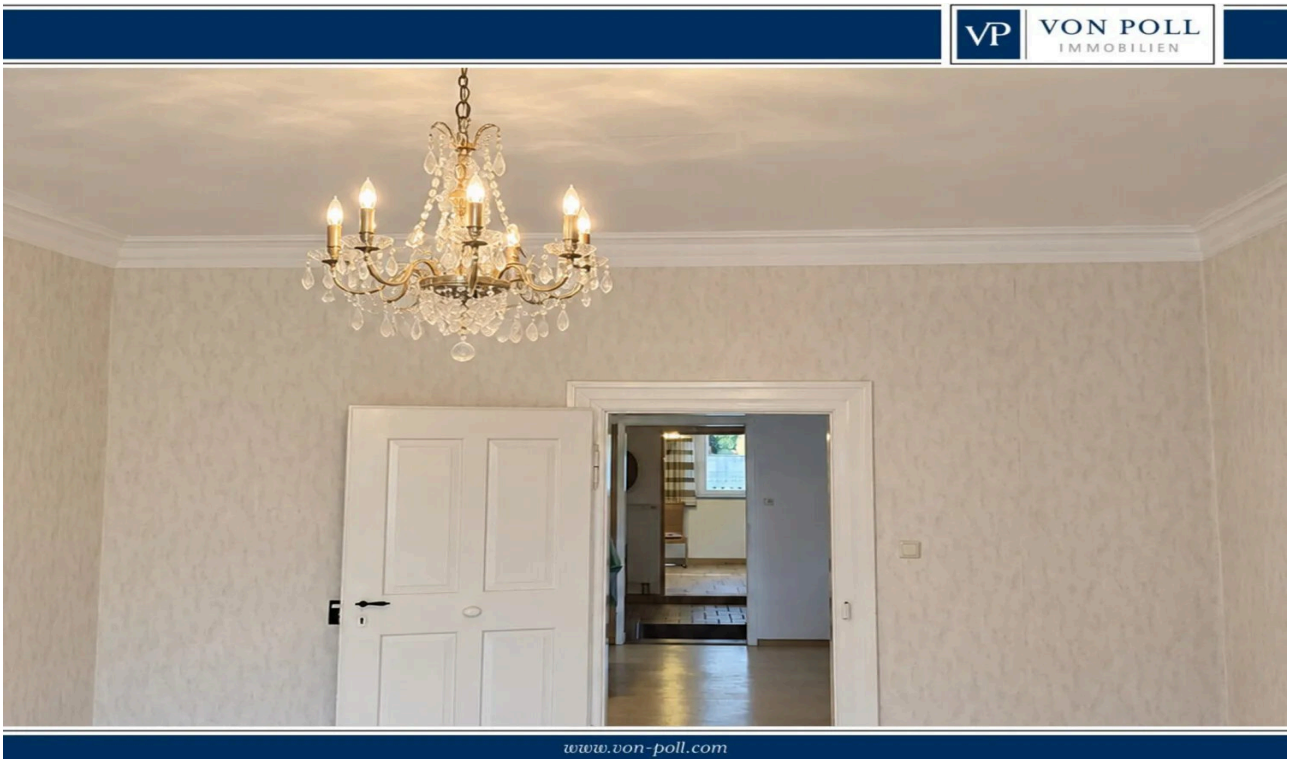
Nordheim am Main

Charme, gepaart mit ganz viel Platz

Objektnummer: 26432611



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 860 m²

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

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

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26432611
Wohnfläche	ca. 300 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

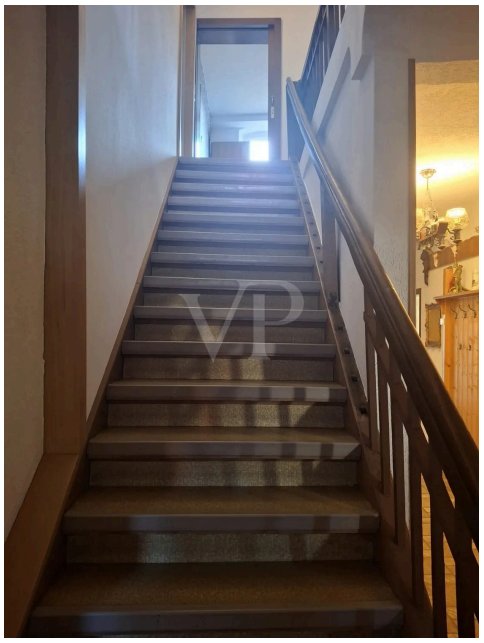
Die Immobilie





Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Die Immobilie



Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

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: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das Geschichte atmet und zugleich mit zeitgemäßer Zurückhaltung auftritt: Hier, auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 860 Quadratmetern, entfaltet sich ein Anwesen, dessen Ursprünge bis mindestens ins Jahr 1850 zurückreichen.

Schon im Eingangsbereich erspürt man die Atmosphäre vergangener Zeit.
Die siebenteilige Zimmerfolge wirkt großzügig, ohne aufdringlich zu sein; die Proportionen stimmen, die Übergänge sind fließend.
Teilweise findet sich Stuck an den Decken, einige historische Türen sind noch erhalten...

Im Inneren zeugen zahlreiche Details vom Wandel der Zeit. Die Holzfenster aus dem Jahr 2009 rahmen den Blick auf den Garten und den uneinsehbaren Innenhof, die Zentralheizung wurde 2020 auf Flüssiggas umgestellt und sorgt für wohlige Wärme auch an kühlen Tagen. Die Elektrik und Wasserleitungen sind in wichtigen Bereichen erneuert worden, ohne der Substanz ihren Charakter zu nehmen. Zwei Bäder verteilen sich über die Etagen und bieten ausreichend Raum für tägliche Rituale.

Unter dem Haus, sowie unter der angrenzenden gigantischen Scheune eröffnet sich ein Gewölbekeller, dessen kühle Wände Vorräte und besondere Entdeckungen gleichermaßen aufnehmen. Die Außenmaße von 17 mal 11,90 Metern geben dem Haus eine klare, kraftvolle Präsenz, ohne den Gartenraum zu dominieren. Das gesammte Anwesen präsentiert sich äußerst gepflegt und bietet die Option,
Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Wer hier eintritt, spürt die Stille alter Mauern und die Ruhe gewachsener Substanz. Jeder Raum erzählt von gelebter Zeit und lädt dazu ein, eigene Kapitel hinzuzufügen. Ein Zuhause, das Geschichte bewahrt und Gegenwart großzügig empfängt.

Wenn Sie viel Platz benötigen, den Charme vergangener Zeit lieben, dann sollten Sie uns anrufen:
Für weitere Infos und einen Besichtigungstermin sind wir gerne für Sie erreichbar.

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Ausstattung und Details

* Baujahr nicht genau bekannt, etwa um 1850
* Denkmalschutz
* Uneinsehbarer Innenhof
* Heizung (Flüssiggas) vor 6 Jahren erneuert
* Kaminanschluss im EG
* Holzfenster von 2009
* Gewölbekeller unter dem Haus und unterhalb der Scheune
* Aussenmaße des Hauses: 17 X 11,90 m
* Strom wurde in den letzten Jahren teilweise erneuert, Wasserleitungen ebenfalls zum Teil
ausgeatauscht
* 2 Bäder
* Dach nicht ausgebaut

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

Alles zum Standort

Nordheim am Main besticht als idyllische Gemeinde in Unterfranken durch ihre einzigartige Verbindung von ländlicher Ruhe und einer hochwertigen Lebensqualität, die anspruchsvollen Bewohnern ein exklusives Refugium bietet. Die charmante Region überzeugt mit einer stabilen Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung, die zugleich diskrete Privatsphäre und eine erlesene Lebensart ermöglicht. Die Nähe zu regionalen Verkehrsanbindungen gewährleistet eine angenehme Erreichbarkeit, während die Umgebung mit ihrem authentischen Flair eine Oase der Gelassenheit und Exklusivität darstellt.

Im Herzen von Nordheim entfaltet sich ein Ambiente, das von einer exquisiten Auswahl an kulinarischen Genüssen geprägt ist. Hochwertige Weinstuben und stilvolle Bistro-Lokale laden zu genussvollen Abenden ein, nur wenige Gehminuten entfernt und leicht erreichbar über die nahegelegenen Bushaltestellen wie „Nordheim Raiffeisenstraße“ (2 Minuten zu Fuß). Die Winzergenossenschaft und renommierte Weingüter bieten erlesene Tropfen, die das Leben hier zu einem Fest für die Sinne machen. Ergänzt wird dieses Angebot durch charmante Cafés und elegante Bars, die den anspruchsvollen Lifestyle harmonisch abrunden.

Kulturell und freizeitlich zeigt sich die Region mit einer feinen Auswahl an Möglichkeiten, die das gehobene Leben bereichern. In der nahen Umgebung laden gepflegte Parks und stilvolle Veranstaltungsorte wie der Jugend- und Kulturspeicher zu inspirierenden Stunden ein, erreichbar in etwa 40 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Auto. Die Verbindung von Natur und Kultur schafft ein Umfeld, das Ruhe und geistige Anregung in perfekter Balance vereint.

Die Infrastruktur umfasst darüber hinaus ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Ärzten und Fachärzten im etwa 5 Autominuten entfernten Ortszentrum von Nordheim. Gut erreichbare Schulen, darunter Grund- und weiterführende Schulen, befinden sich in einer Entfernung von circa 10 Autominuten und ermöglichen eine optimale Bildungssituation für Familien.

Diese exklusive Lage spricht besonders jene an, die Wert auf ein stilvolles, privates Wohnen in einer naturnahen und dennoch gut angebundenen Umgebung legen. Nordheim am Main bietet ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Leben voller Genuss, Kultur und diskreter Eleganz verspricht – ein wahrhaft erlesener Ort für Menschen mit einem feinen Gespür für Qualität und Lebensart.

Objektnummer: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

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: 26432611 - 97334 Nordheim am Main

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