Volkach

Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten in Volkach

Objektnummer: 23432029

KAUFPREIS: 490.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 131 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 650 m^2

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

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

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Auf einen Blick

Objektnummer	23432029
Wohnfläche	ca. 131 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	13.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	208.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Die Immobilie

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Die Immobilie

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Die Immobilie

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Die Immobilie

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Die Immobilie

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Ein erster Eindruck

von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus in der bezaubernden Stadt Volkach. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen und lichtdurchfluteten Treppenhaus empfangen. Hiervon gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und zum liebevoll gestalteten Garten. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien genießen und Ihre persönliche Oase der Entspannung erschaffen. Aus dem Esszimmer, sowie aus dem Eingangsbereich haben Sie direkten Zugang zur Küche. Die Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche das Ihren Gästen maximalen Komfort bietet. Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer mit einem kleinen Balkon, das Ihnen erholsame Nächte verspricht, sowie ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss finden Sie zwei Lagerräume mit Ausbaupotenzial vor, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten oder Raum für individuelle Gestaltungsideen schaffen. Im Kellergeschoss erwarten Sie eine praktische Waschküche, ein großes Büro für Ihre beruflichen Belange, ein Lager für Ihre persönlichen Gegenstände sowie ein Heizungsraum, der für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Der Garten ist der ideale Ort, um Ihre grünen Daumenqualitäten zu entfalten oder um einfach nur die frische Luft zu genießen. Hier haben Sie ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien und können Ihre individuellen Gestaltungsideen verwirklichen. Das Haus verfügt über drei großzügige Garagen und drei Außenstellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Zusätzlich besteht Ausbaupotenzial, um Ihre Wohnträume noch weiter zu verwirklichen und dem Haus Ihre persönliche Note zu verleihen. Die solide Bausubstanz dieses Hauses gibt Ihnen die Gewissheit, ein langfristig stabiles Zuhause zu erwerben. Hier können Sie die kommenden Jahre in Sicherheit und Geborgenheit verbringen. Die ruhige und dennoch zentrale Wohnlage des Hauses rundet das Angebot ab. Sie finden sich in einer angenehmen Nachbarschaft wieder und haben dennoch eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Dieses Einfamilienhaus in Volkach bietet eine einzigartige Kombination aus großzügigen Wohnräumen, einem idyllischen Garten, solider Bausubstanz und einem attraktiven Ausbaupotenzial. Die ruhige und dennoch zentrale Lage rundet das Gesamtpaket ab und macht dieses Haus zu einem perfekten Ort für Familien oder Paare, die ihren individuellen Wohntraum wahr werden lassen möchten. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und dieses bezaubernde Haus selbst zu entdecken. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen und Beratung zur Verfügung.

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den Stärken dieses schönen Einfamilienhauses überzeugen:
* Großzügiger & heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
* Einbauküche
* Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
* Gäste-WC
* Garten
* Geräumige Garagen und drei Außenstellplätze
* Ausbaupotenzial
* Solide Bausubstanz
* Ruhige aber dennoch zentrale Wohnlage

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Alles zum Standort

Volkach liegt im Landkreises Kitzingen im südöstlichen Unterfranken. Die Stadt ist 14 km von der Kreisstadt Kitzingen, 20 km von Schweinfurt und 22 km von Würzburg entfernt. Der Freistaat Bayern zählt Volkach in seinem Regionalplan als Mittelzentrum zu den zentralen Orten. Die Stadt liegt am Autobahnkreuz A3 / A7 und ist für Besucher sehr gut erreichbar. Volkach und die westlichen Ortsteile liegen im Gebiet der Volkacher Mainschleife, die als Untereinheit zum Mittleren Maintal gezählt wird. Die Region ist geprägt von steilen Prallhängen und flachen Gleithängen, die besonders gut für den Weinbau genutzt werden können. Volkach ist einer dieser Städte, die auf den ersten Blick verzaubert. Es ist vor allem die gut erhaltene mittelalterliche Altstadt, die diese Stadt zu etwas ganz Besonderem macht. Beeindruckende Baudenkmäler und liebevoll geschmückte Fachwerkhäuser, ziehen jährlich knapp 200.000 Besucher an.

Objektnummer: 23432029 - 97332 Volkach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 208.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23432029 - 97332 Volkach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com