Unterpleichfeld

Saniertes Wohnhaus + drei Garagen + extra Baugrundstück zu einem Preis

Objektnummer: 23432024

KAUFPREIS: 799.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.190 m^2

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

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

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	23432024
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.06.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Ein erster Eindruck

Das angebotene Einfamilienhaus erfüllt all Ihre Wünsche. Großzügige Räume, eine moderne Einbauküche, große Fensterfronten, ein gepflegter Garten und eine elegante Terrasse für sommerliche Dinner – von Poll Immobilien präsentiert Ihr neues Zuhause.

Sie werden feststellen, dass Sie sich nicht mehr wünschen können als das, was bereits hier angeboten wird.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ca. 110 qm Wohnfläche auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.190 m2. Ursprünglich aus dem Jahr 1953 stammend, wurde das Anwesen ab 2016 umfassend saniert und hat sogar den Blower Door Test im Jahr 2017 bestanden. Die Eigentümer haben bei jedem Schritt des Projekts größte Sorgfalt walten lassen und ihren persönlichen Charakter in jedes Detail einfließen lassen. Dies zeigt sich in der akribischen Materialauswahl, der Grundrissgestaltung und der Ausstattung.

Ihr neues Zuhause öffnet sich im Erdgeschoss zu einem großzügigen Wohnbereich, der der ideale Ort zum Entspannen ist und das einfallende Licht durch die großen Fenster mit Blick auf die Terrasse und den Garten genießt. An den kältesten Wintertagen können Sie sich hier vor dem Schwedenofen wärmen.

Der offene Grundriss ermöglicht einen nahtlosen Übergang vom Wohnzimmer zur Küche. Die Einbauküche fügt sich perfekt in diese Umgebung ein und strahlt Eleganz aus. Die Einbauküche ist komplett ausgestattet (ohne Spülmaschine, jedoch kann diese nachgerüstet werden) und bietet den idealen Ort, um unvergessliche Momente mit Familie und Freunden zu erleben.

Der gesamte offene Wohnbereich öffnet sich zur großzügigen Terrasse und dem gepflegten Garten, wo Sie sich für eine Nachmittagsruhe entspannen oder Ihre Grillkünste unter Beweis stellen können.

Im Erdgeschoss finden Sie auch ein elegantes Tageslichtbadezimmer in modernen Weißtönen mit Badewanne und Dusche sowie ein geräumiges Büro für die fleißigsten Hausbesitzer.

Der Schlafbereich im Obergeschoss ist in drei Zimmer unterteilt. Das Hauptschlafzimmer ist hell und verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, der bei Bedarf problemlos in

ein zusätzliches Kinderzimmer umgewandelt werden kann. Das andere Kinderzimmer ist geräumig und verfügt über einen französischen Balkon. Das Obergeschoss wird von einem modern gefliesten Tageslichtbadezimmer mit Dusche abgerundet.

Im Untergeschoss gibt es Abstellräume, einen Hauswirtschaftsraum und einen Heizungsraum. Eine neue Gastherme aus dem Jahr 2023 ist bereits vorhanden. Die Eigentümer haben auch für eine umfassende Dachbodenisolierung gesorgt.

Für Autoliebhaber bietet dieses Haus ausreichend Platz. Im Jahr 2020 wurden eine neue Doppelgarage und eine Einzelgarage mit einer Hofeinfahrt und einem Innenhof im Wert von etwa 225.000 € errichtet. Zwei der drei Garagen sind überdimensioniert, was insbesondere für Sammler von amerikanischen Automobilen von Bedeutung ist.

Es gibt sogar Pläne für den Bau einer dritten Garage (oder Werkstatt) auf dem zweiten Grundstück, um Platz für zusätzliche 7 Fahrzeuge zu schaffen. Auf dem zweiten Grundstück besteht auch die Möglichkeit, ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten, was den Kauf Ihres neuen Eigenheims noch attraktiver macht.

Die Liebe zum Detail, die durchdachte Grundrissgestaltung und der gepflegte Garten machen dieses Objekt zu einer faszinierenden und einzigartigen Gelegenheit.

Wenn Sie auf der Suche nach Ihrem nächsten Zuhause sind, dann ist dieses moderne Einfamilienhaus genau das, worauf Sie gewartet haben.

Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Ausstattung und Details

Liebe zum Detail und hochwertige Ausstattung sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Effizienzimmobilie.
Hier sind andere:
* Kernsanierung ab 2016
* Offene und moderne Architektur
* Großzügiger & heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
* Voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche aus 2017
* Schwedenofen im Wohnzimmer
* Zwei Bäder
* Elektrische Rollos mit mobiler Steuerung
* Kassettenmarkise mit mobiler Steuerung
* Doppelgarage + Einzelgarage aus 2020
* Neue Gastherme bereits in Auftrag gegeben
* Zentrales wohnen in Unterpleichfeld
* Bushaltestelle nach Würzburg vor der Haustür
* Zwei geteilte Grundstücke
* Pläne für eine Werkstatt / Garage auf dem zweiten Grundstück
* Gastherme 2023

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Alles zum Standort

Unterpleichfeld ist eine Gemeinde in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde befindet sich etwa 10 Kilometer nördlich von Würzburg und hat eine Fläche von ungefähr 6,65 Quadratkilometern.

Das Gemeindegebiet von Unterpleichfeld wird von der Pleichach durchquert, einem Fluss, der in den Main mündet. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln und Feldern, die von kleinen Wäldern und Hecken umgeben sind. Das Ortsbild wird von modernen Wohngebieten geprägt.

Würzburg und Kitzingen sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mit dem Auto ist Würzburg über die A3 oder die A7 zu erreichen. Von Unterpleichfeld aus beträgt die Fahrzeit etwa 15-20 Minuten. Kitzingen ist über die Bundesstraße B8 oder die A7 zu erreichen. Die Fahrzeit von Unterpleichfeld beträgt etwa 20-25 Minuten.
Es gibt auch öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Züge, die regelmäßig zwischen den Städten verkehren. Die Züge fahren in der Regel vom Bahnhof Würzburg Hauptbahnhof ab, der sich etwa 10 Kilometer von Unterpleichfeld entfernt befindet.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit einer eigenen Grund- und Mittelschule sowie verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten. Auch kulturell hat Unterpleichfeld einiges zu bieten, darunter ein reges Vereinsleben und verschiedene Veranstaltungen im Jahr.

Insgesamt ist Unterpleichfeld eine idyllische Gemeinde mit einem guten Mix aus Natur und Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Senioren attraktiv ist.

Objektnummer: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 159.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 23432024 - 97294 Unterpleichfeld

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