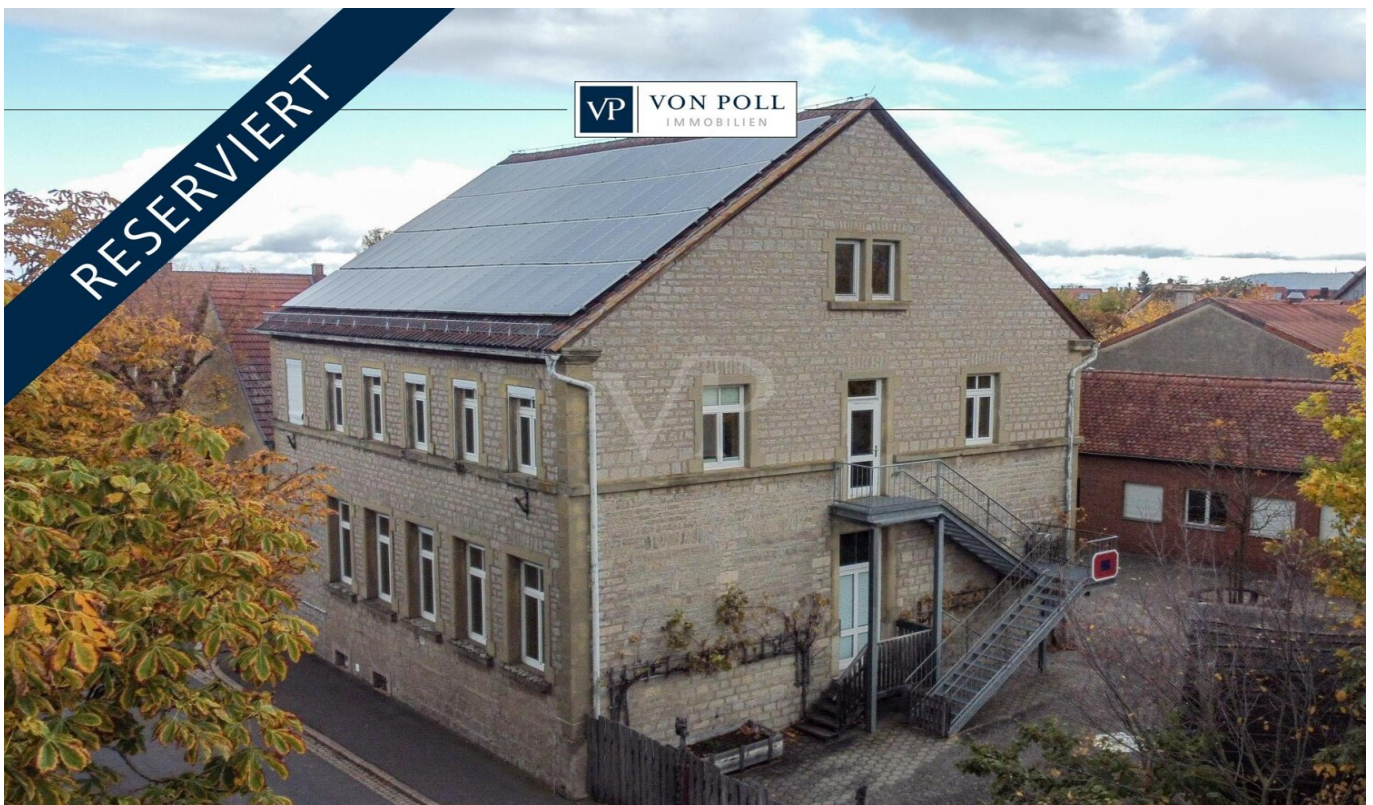


Willanzheim- Hüttenheim

**\*\* RESERVIERT \*\*** Charaktervolles Wohnobjekt mit  
Geschichte und flexiblem Nutzungspotenzial in  
Hüttenheim

Objektnummer: 25432111



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 963 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

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

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25432111
Wohnfläche	ca. 247 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	285.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	455.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Ein erster Eindruck

### Charmantes Mehrfamilienhaus in Hüttenheim

Zum Verkauf steht ein attraktives Anwesen mit Geschichte: Das um 1900 erbaute ehemalige Schulgebäude in zentraler Lage von Hüttenheim wurde über viele Jahre als evangelischer Kindergarten genutzt und bietet heute vielfältige Möglichkeiten zur Umnutzung und Neugestaltung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 247 Quadratmetern im Haupthaus, einer zusätzlichen Nutzfläche von etwa 95 Quadratmetern im Nebengebäude und einem insgesamt 963 Quadratmeter großen Grundstück eröffnet sich hier ein ideales Objekt für Familien, Investoren oder alle, die den Charme historischer Gebäude mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

Das Hauptgebäude beeindruckt durch seine solide Bauweise, hohe Räume und helle Zimmer, die eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Insgesamt verfügt es über sieben Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss bestehen bereits Anschlüsse für Küchen und Badezimmer, sodass sich das Haus gut in zwei Wohneinheiten unterteilen lässt. Der große Dachboden bietet zudem reichlich Stauraum und birgt zusätzliches Ausbaupotenzial.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein kleines Nebengebäude mit rund 95 Quadratmetern Nutzfläche. Auch hier ist die Schaffung eines separaten 1-Zimmer-Appartements denkbar, sodass insgesamt drei Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Das Anwesen verfügt über eine Ölzentralheizung, die sowohl das Haupt- als auch das Nebengebäude versorgt. Das Warmwasser wird derzeit über Stromboiler bereitgestellt. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10 kWp aus dem Jahr 2005 installiert, die zur Energieeffizienz und zu möglichen Einspeiseerlösen beiträgt. Der weitläufige Garten und Außenbereich laden zum Entspannen ein und bieten ausreichend Platz für Freizeit, Gartenbau oder eine individuelle Gestaltung.

Ein besonderer Vorteil: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, was Umbaumaßnahmen und Renovierungen erleichtert.

Das ehemalige Schulgebäude bietet somit eine seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit modernem Wohnen zu verbinden. Ob als Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenprojekt oder als Kapitalanlage – dieses Objekt überzeugt durch seinen Charme, das vielseitige Nutzungspotenzial und die Freiheit bei der Umgestaltung.

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* großzügig geschnitten
- \* helle Räume
- \* hohe Decken
- \* gute Aufteilung (in mehrere Wohnungen denkbar)
- \* großzügiger Garten
- \* Nebengebäude
- \* PV- Anlage
- \* historischer Charme

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Alles zum Standort

Hüttenheim, ein idyllischer Weinort im unterfränkischen Landkreis Kitzingen, gehört zur Gemeinde Willanzheim und liegt malerisch eingebettet in den Hügeln des Maindreiecks. Mit seinen verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und der historischen Kirchenburg strahlt Hüttenheim einen einzigartigen Charme aus, der die Geschichte der Region lebendig hält.

Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen und sanften Hügeln, die zu Wanderungen und Radtouren einladen. Besonders Weinliebhaber kommen hier auf ihre Kosten, denn Hüttenheim ist Teil der renommierten Weinregion Franken, die für ihre ausgezeichneten Weine, insbesondere den Silvaner, bekannt ist.

Trotz seiner ländlichen Ruhe bietet Hüttenheim eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Kreisstadt Kitzingen ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen, Würzburg in rund 30 Minuten. Die A7 und die A3 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

In Hüttenheim findet sich eine enge Dorfgemeinschaft mit regem Vereinsleben und zahlreichen Festen, bei denen Tradition und Zusammenhalt großgeschrieben werden. Besonders das jährliche Weinfest zieht viele Besucher aus nah und fern an. Für den täglichen Bedarf stehen in der nahen Umgebung Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung.

Für Natur- und Erholungssuchende sowie Genießer ländlicher Lebensqualität bietet Hüttenheim eine ruhige und lebenswerte Umgebung inmitten der fränkischen Weinlandschaft.

Objektnummer: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 455.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25432111 - 97348 Willanzheim- Hüttenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)