

Nordheim am Main

# Charme, mit genügend Raum für mehr...

Objektnummer: 26432602



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

**KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26432602 - 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: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Auf einen Blick

Objektnummer	26432602	Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haustyp	Landhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2020
Baujahr	1850	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

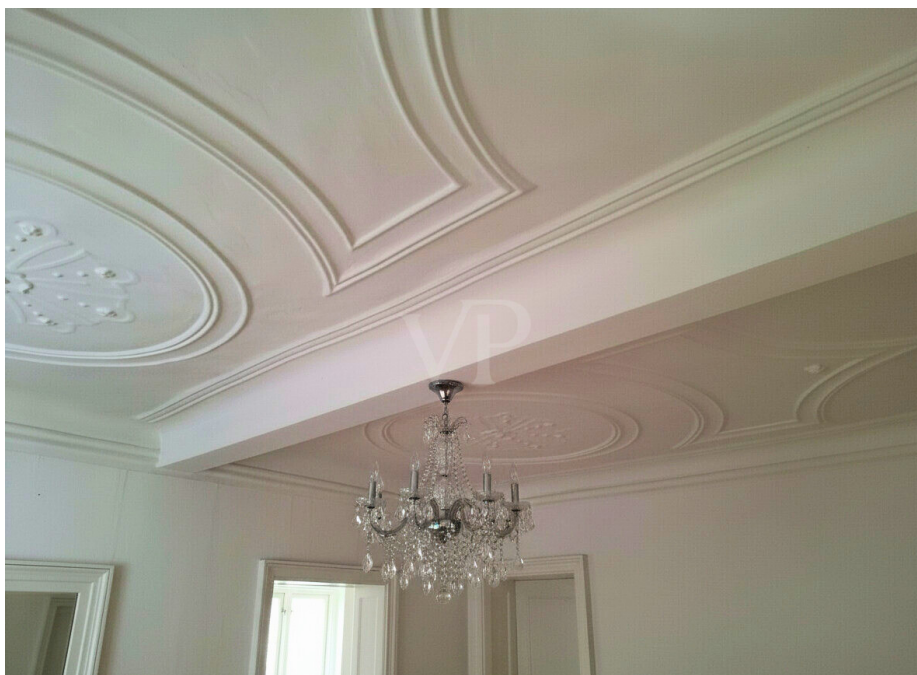
Zentralheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Die Immobilie



### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432602 - 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: 26432602 - 97334 Nordheim am Main**

## **Ein erster Eindruck**

Zwischen Weinbergen und dem Main liegt der bezaubernde Winzer-Ort Nordheim, geprägt von idyllischen Gassen, Fachwerkhäusern und einem Bühnenbild der fränkischen Toskana.

In dieser faszinierenden Weingegend verkaufen wir ein historisches Anwesen mittendrin im idyllischen Ort.

In diesem ehemaligen Weingut erwartet Sie jede Menge Platz zum Wohnen und Wohlfühlen, Innenhof und Garten offerieren definitiv Privatsphäre und jede Menge Optionen der Gestaltung, die Scheune mit gigantischem Gewölbekeller diente einst der Weinlagerung...

Rundum wurde alles immer bestens gepflegt und gerichtet, nun darf die Moderne Einzug halten - der Charme von damals in Kombination mit dem neuen Zeitgeist, eine reizvolle und vielversprechende Option.

Der großzügiger Eingangsbereich, teilweise Stuck an den Decken, und die vorhandene Historie warten auf neue Eigentümer, ob für die Familie, oder auch die Tatsache, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Falls Sie in keinsten Weise der Fan einer Neubauesiedlung sind, und diesen besonderen Flair vergangener Zeit lieben und schätzen, sollten Sie uns anrufen.

**Objektnummer: 26432602 - 97334 Nordheim am Main**

## **Ausstattung und Details**

- \* Baujahr nicht genau bekannt, etwa um 1850
- \* Denkmalschutz
- \* Heizung (Flüssiggas) vor 6 Jahren erneuert
- \* Kaminofen 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 ausgetauscht
- \* Aktuell jeweils 1 Küche auf den beiden Vollgeschossen
- \* 2 Bäder
- \* Dach nicht ausgebaut

**Objektnummer: 26432602 - 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 Verkehrsverbindungen 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 freizeithlich 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: 26432602 - 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: 26432602 - 97334 Nordheim am Main**

## **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)**