

Simmershofen

Naturidylle für die Familie: Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit schönem Garten, Kamin & Terrasse

Objektnummer: 26333020



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 726 m²

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

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

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26333020
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	73.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com
www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 -87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com
www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

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.

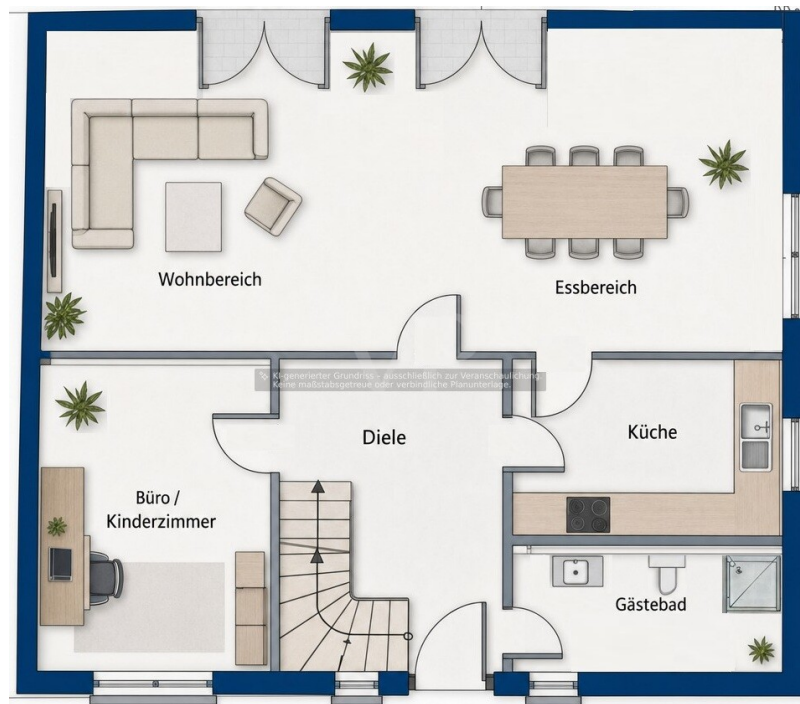
JETZT HIER BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

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: 26333020 - 97215 Simmershofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise, das im Jahr 2002 auf einem ca. 726 m² großen Grundstück errichtet wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 120m² und bietet dank 5,5 Zimmern nicht nur großzügigen Wohnkomfort, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Raum für Abstellfläche und einen Hobbyraum im Keller schafft und damit die praktische Nutzung der Immobilie erweitert.

Schon die Außenansicht überzeugt mit einem klassischen Satteldach und weißer Putzfassade, ergänzt durch gepflegte Außenanlagen mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung und viel Grün. Das Grundstück bietet neben einem offenen Gartenbereich auch eine großzügige Terrasse mit Sitzbereich, die zur Erholung im Freien einlädt. Zum Haus gehört eine kleine Garage und ein Carport, ideal für das sichere Abstellen Ihrer Fahrzeuge. Ergänzend steht ein separater Holzschuppen zur Verfügung, der vielfältig nutzbar ist und im Inneren mit Holz verkleidet sowie mit Stauraum und Sitzgelegenheiten ausgestattet ist.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das mit großen Fensterfronten und einem modernen Kaminofen einen attraktiven Lebensmittelpunkt für die ganze Familie bildet. Die geschlossene Küche überzeugt durch ihre moderne Einbauküche mit hellen Fronten, viel Arbeitsfläche und Blick in den Garten. Durch die direkte Anbindung an den Wohnbereich ergeben sich kurze Wege und eine angenehme Kommunikation im Alltag.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet, sodass auch Besucher über eine eigene Duschmöglichkeit verfügen. Die gesamte Ausstattung entspricht einem gehobenen, aber unaufdringlichen Standard, der sich durch das gesamte Haus zieht.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die sich sowohl als Kinderzimmer als auch als Büroräume eignen. Besonders praktisch: Es besteht die Möglichkeit, ein Schlafzimmer mit Ankleide einzurichten. Das Badezimmer im DG ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, wodurch sowohl schnelle Erfrischungen als auch entspannte Bäder möglich sind. Die Schlafräume im Obergeschoss sind lichtdurchflutet und bieten durch große Fenster einen angenehmen Ausblick ins Grüne.

Im Kellergeschoss stehen ausreichend Abstellflächen und ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, sodass Sie hier Stauraum und Raum zur Verwirklichung persönlicher Projekte finden.

Die Immobilie wurde 2015 modernisiert – im Zuge dessen erfolgte der Einbau einer hochwertigen Fernwärmeversorgung, die über eine zentrale Heizungsanlage betrieben wird.

Dieses Einfamilienhaus punktet durch eine Kombination aus durchdachtem Raumangebot, sehr gepflegtem Zustand, einer attraktiven Grundstücksgröße und solider Bauweise. Die große Terrasse, der Carport, die kleine Garage, der voll ausgebaute Keller sowie die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden besonders Familien aber auch Paare und Individualisten ansprechen, die viel Platz und ein angenehmes Wohnumfeld suchen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses.

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Simmershofen, einer beschaulichen und naturnahen Gemeinde im nordwestlichen Teil des mittelfränkischen Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim.

Gelegen in der fruchtbaren Kulturlandschaft des Gollachgaus an den Ausläufern des Naturparks Frankenhöhe, vereint der Standort das Beste aus zwei Welten: ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld mitten im Grünen und zugleich eine hervorragende Erreichbarkeit der fränkischen Zentren. Das direkte Ortsumfeld ist geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft sowie der sanft hügeligen Landschaft Westmittelfrankens. Die umliegenden Wiesen, Felder und das nahegelegene romantische Steinachtal bieten hervorragende Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und ausgedehnte Spaziergänge direkt vor der eigenen Haustür. Trotz der ländlichen Idylle ist die verkehrstechnische Anbindung optimal.

Die nahegelegene Stadt Uffenheim erreichen Sie in nur rund zehn Fahrminuten. Dort stehen Ihnen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkten über Ärzte, Apotheken und Banken bis hin zu Kindergärten und sämtlichen Schulformen.

Auch für Pendler ist die Lage äußerst attraktiv. Über die schnell erreichbare Auffahrt zur Bundesautobahn A 7 (Anschlussstelle Uffenheim-Langensteinach oder Gollhofen) gelangen Sie zügig nach Würzburg (ca. 35–40 Fahrminuten) sowie in Richtung Ansbach. Der Bahnhof im benachbarten Uffenheim bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen an der Strecke Würzburg–Treuchtlingen, was den Standort auch im öffentlichen Nahverkehr ideal anbindet.

Hier genießen Sie wohltuende Entschleunigung in einer intakten Dorfgemeinschaft, ohne auf die Vorzüge einer gut ausgebauten Infrastruktur in direkter Umgebung verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26333020 - 97215 Simmershofen

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: 26333020 - 97215 Simmershofen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com