

Arnstein

Zwei Immobilien – ein Preis. Exklusiv wohnen & attraktive Rendite erzielen

Property ID: 26221030



PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 271 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.463 m²

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

At a glance

Property ID	26221030
Living Space	ca. 271 m ²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2000
Type of parking	2 x Car port, 8 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.190.000 EUR
House	Villa
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 454 m ²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.01.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	121.36 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

The property



Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

The property



Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

The property



Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

The property



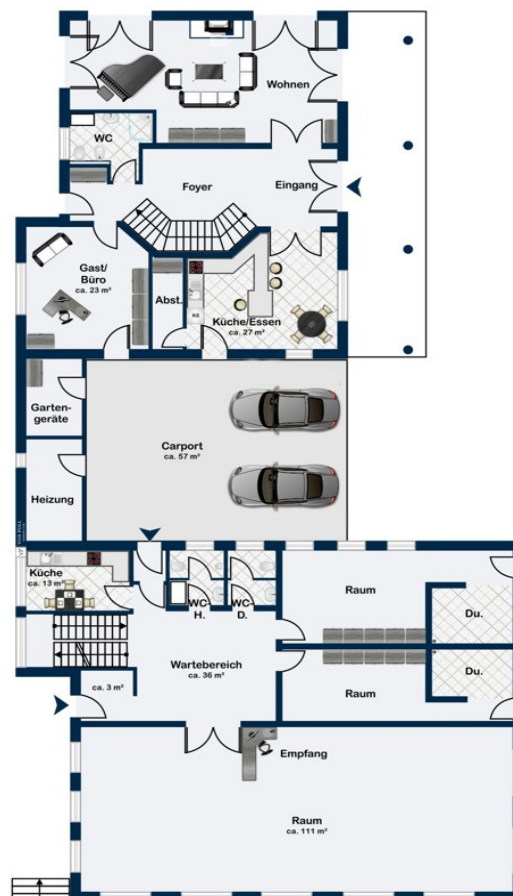
Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

The property



Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

A first impression

****Repräsentatives Wohnen trifft auf nachhaltige Ertragssicherheit****

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. In naturnaher Ortsrandlage präsentiert sich das villenähnliche Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Bausubstanz und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die besondere Anordnung der beiden Gebäude schafft eine ideale Kombination aus Privatsphäre und wirtschaftlichem Mehrwert: Die Gewerbeimmobilie befindet sich straßenseitig, während das Wohnhaus angenehm nach hinten versetzt und vollständig eingewachsen liegt. Eine separate Abgrenzung durch eine Toranlage sorgt für ein geschütztes und ruhiges Wohnumfeld.

Die lichtdurchfluteten Räume, bodentiefen Fenster sowie breite Flügeltüren schaffen ein großzügiges Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich. Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und hochwertige Materialien unterstreichen die Qualität und den Komfort dieser besonderen Immobilie.

Auch der Außenbereich überzeugt: Das gepflegte Grundstück bietet viel Privatsphäre und verfügt über einen überdachten Poolbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein eigenständiges, äußerst gepflegtes Gewerbegebäude. Die langfristige Vermietung bietet zusätzliche Planungssicherheit: Die bestehenden Mietverträge wurden bereits bis 2034 verlängert.

Ein außergewöhnliches Anwesen, das repräsentatives Wohnen, Privatsphäre und eine attraktive Einnahmequelle miteinander verbindet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

Details of amenities

WOHNHAUS:

Erdgeschoss: Barrierefrei, Marmorboden, Fußbodenheizung

- * Diele mit großzügigem Treppenaufgang ins Obergeschoss zur offenen Galerie
- * Wohnzimmer mit offenem Kamin und vier doppelflügeligen Sprossentüren in den Garten und zum Pool
- * Neue, hochwertige Einbauküche mit anliegender Speisekammer, Zugang zum Innenhof und zum Carport
- * Büro / Schlafzimmer mit Zugang in den Innenhof und den Garten
- * Gäste WC mit bodengleicher Dusche
- * Direkter Zugang von der Diele in den Garten

Obergeschoss: Marmorboden, Fußbodenheizung

- * Breite, einladende Treppe (Treppenlift könnte installiert werden, dann ist diese Etage ebenso barrierefrei)
- * Sonniger, großzügiger Elternschlafbereich, Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern nach zwei Seiten, Zugang zur Dachterrasse über dem Carport
- * Zugang vom Elternschlafzimmer in den geräumigen Ankleideraum
- * Zugang vom Ankleideraum ins Elternbadezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche
- * Zwei Kinderzimmer, bodentiefe Fenster und Zugang zum Balkon
- * Kinderbadezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche (von beiden Kinderzimmern zugänglich), Zugang zum Balkon
- * Galeriebereich mit Zugang zu einem Balkon

Sonstiges:

- * Neue Rollos in allen Räumen
- * Neue Markise über der Terrasse (Poolseite)
- * Nicht einsehbares Grundstück
- * Neue Videoüberwachung mit Alarm, Videosprechanlage
- * Große Terrasse wurde neu gepflastert
- * Beheizbarer Außenpool mit Kuppeldach (in 2024 erneuert: Filteranlage, Poolüberdachung, Folie, Unterwasserbeleuchtung)
- * Neues Gartenhaus
- * Dachterrasse (ohne Brüstung) ca. 70 m² (Kunststoffklickboden) über dem Carport
- * Internet Glasfaserleitung 100.000 KBit
- * Heizung geprüft und gereinigt (Heizbrenner 2017)
- * Entkalkungsanlage (ohne Salz)
- * Dach gedämmt (Aufsparrendämmung)
- * Carport für zwei Fahrzeuge

Haus 2 GEWERBE / BÜRO:

Erdgeschoss: Praxis für Physiotherapie, behindertengerechter Zugang, bodentiefe Fenster, pflegeleichte Bodenbeläge

- * Behandlungsräume**
- * Anmeldebereich**
- * Wartebereich im Foyer**
- * Küche**
- * Duschräume / Umkleideräume**
- * WCs, behindertengerecht**
- * Waschmaschinenanschluss**
- * Abstellräume**

*** Seit 2001 vermietet. Vertragsverlängerung für 10 Jahre wurde 2024 geschlossen.**

Obergeschoss: Einige Räume gehören noch zur Praxis für Physiotherapie.

Bodentiefe Fenster, Parkettböden

Praxis für Logopädie:

- * Diverse Behandlungsräume**
- * Besprechung-/Behandlungsräume**
- * Küche mit Küchenzeile**
- * Modernes Badezimmer mit Dusche**
- * Seit 2024 vermietet. Vertrag über 10 Jahre geschlossen.**

Zudem: 8 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten

Beide Gewerbeeinheiten sind derzeit zu einer monatlichen Pauschalmiete von 4.100 € inklusive sämtlicher Nebenkosten (Wasser, Strom und Heizung) vermietet. Eine getrennte Verbrauchserfassung ist über entsprechende Messvorrichtungen möglich.

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

All about the location

Das hübsche Städtchen Arnstein bietet Ihnen alle Vorteile einer Kleinstadt. Kindergärten, Schulen, Ärzte, sowie Sportvereine und Supermärkte erfüllen alle Bedürfnisse des täglichen Lebens.

Das Autobahnkreuz Werneck ist ca. 10 km entfernt. Über die A70 erreicht man Schweinfurt in ca. 20 Minuten. Würzburg ist über die A7 oder die B19 in ca. 25 Minuten erreichbar.

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

Other information

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.

Property ID: 26221030 - 97450 Arnstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com