

Biebelried / Kaltensondheim

## Encantadora casa unifamiliar en una zona tranquila en Kaltensondheim

Número de propiedad: 25432112



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25432112                                       |
| Superficie habitable | ca. 250 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1900                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 295.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                       |

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 05.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 147.01 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1922                   |

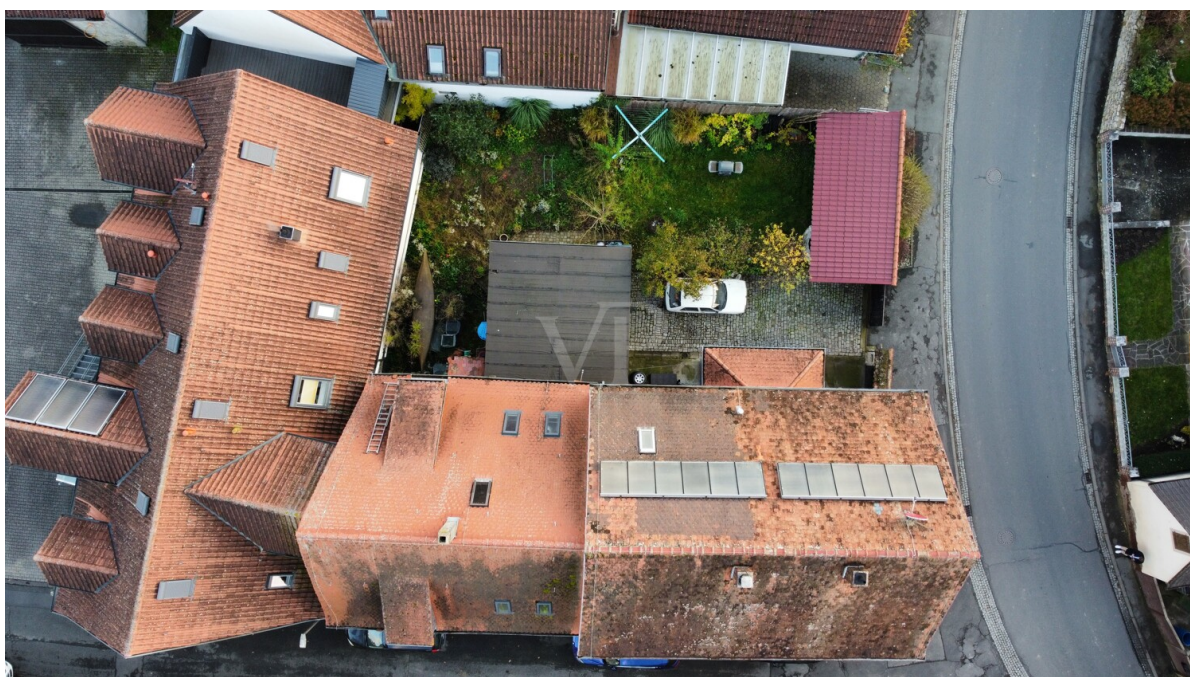
Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## Una primera impresión

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage von Kaltensondheim

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1922 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage des idyllischen Kaltensondheim, einem Ortsteil der Gemeinde Biebelried. Das Haus wurde im Laufe der letzten Jahre modernisiert und überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie durchdachte Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 250 Quadratmetern und 6 Zimmern bietet das Objekt ausreichend Platz für Paare oder Familien. Im Obergeschoss wurde das Badezimmer vollständig erneuert und mit modernen Sanitärelementen ausgestattet. Zudem wurden neue Bodenbeläge verlegt und die Elektrik umfassend erneuert, wodurch sich das Haus in einem gepflegten, sofort nutzbaren Zustand präsentiert.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2010. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für zusätzliche Energieeffizienz und trägt zur Senkung der Betriebskosten bei.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie ein kleiner, pflegeleichter Garten, der Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Besonders attraktiv ist das Ausbaupotenzial über der Garage, wo sich bei Bedarf ein bis zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad realisieren lassen – ideal für ein Homeoffice, Gästezimmer oder eine Einliegerlösung.

Die Lage in Kaltensondheim/Biebelried bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hervorragender Anbindung an Kitzingen und Würzburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein gepflegtes, teils modernisiertes Einfamilienhaus mit Charme, Energieeffizienz und zusätzlichem Ausbaupotenzial – ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns- Von Poll Immobilien Kitzingen- gerne!

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS

- \* Garten
- \* eigener Brunnen
- \* Garage
- \* helle Räume
- \* teilweise renoviert
- \* offener Wohn-/ Essbereich
- \* Anbau mit Ausbaupotenzial

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## Todo sobre la ubicación

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Kaltensondheim.

Kaltensondheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Biebelried im Landkreis Kitzingen und bietet eine reizvolle Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Durch die Nähe zu den Autobahnen A3 und A7 sind Kitzingen in etwa zehn und Würzburg in rund fünfzehn Minuten erreichbar. Im nahegelegenen Kitzingen stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein großer Einkaufspark mit Supermärkten, Drogerie, Bäckerei und Gastronomie zur Verfügung. Weitere Geschäfte, Ärzte und Apotheken finden sich in Rottendorf und Würzburg. Familien profitieren von einem Kindergarten in Biebelried sowie gut erreichbaren Schulen in Kitzingen, Theilheim und Würzburg. Die Umgebung lädt mit Weinbergen, Rad- und Wanderwegen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, während kulturelle Angebote, Feste und Weingüter in der Region für Abwechslung sorgen.

Kaltensondheim/Biebelried verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 147.01 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

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 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.

Número de propiedad: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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