Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Villa de prestige rénovée avec piscine et home cinéma à vendre près de Wurtzbourg

CODE DU BIEN: 25050035

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 289 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.037 m^2

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25050035
Surface habitable	ca. 289 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1985
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 211 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	108.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La propriété

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La propriété

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La propriété

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La propriété

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La propriété

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Une première impression

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten.

Wir freuen uns Ihnen diese repräsentative, modern ausgestattete Villa mit Pool, Sauna und Heimkino vorstellen zu dürfen. Das Anwesen überzeugt durch seine Großzügigkeit und die hochwertige Ausstattung. Diese Immobilie bietet Ihnen Komfort sowie Privatsphäre.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.037 m² großen Grundstück und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 289 m². Die großzügigen Räumlichkeiten des Hauses verteilen sich auf zwei Wohnebenen sowie ein ausgebautes Untergeschoss mit Wellness- und Freizeitbereich. Angrenzend zum Haus liegen die drei Garagen mit elektrisch angetriebenen Toren.

Das Erdgeschoss mit ca. 120 m² Wfl. ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Hier befindet sich außer einem hellen Büroraum das weitläufige Wohnzimmer mit gewölbter Decke und einem Kaminofen – ein idealer Ort für gesellige Stunden und entspannte Abende. Vom Wohnraum aus gelangt man in das lichtdurchflutete Esszimmer und die Küche mit moderner Einbauküche, welche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist, sowie auf die überdachte Terrasse, die in den gepflegten Garten übergeht. Die Küche bietet direkten Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum, mit Ausgang in den Garten sowie zur geräumigen Dreifach-Garage.

Im Obergeschoss mit 168 m² befinden sich drei Schlafräume. Das geräumige Hauptschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und direkten Zugang zum Badezimmer und Poolbereich.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Poolbereich mit separater Dusche und WC. Der Pool selbst verfügt über eine Gegenstromanlage und ist so konzipiert, dass er sowohl sportliches Schwimmen als auch entspanntes Baden ermöglicht. Vom Poolbereich aus besteht ein Zugang zum Garten welcher pflegeleicht angelegt ist.
Zwei überdachte Terrassen schaffen geschützte Aufenthaltsbereiche im Freien und erweitern den Wohnraum. Eine Zisterne zur Gartenbewässerung ist vorhanden.

Das Untergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 136 m² beherbergt ein Badezimmer, weiterhin einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, sowie ein

Heimkino, welches höchsten Komfort für Film- und Musikliebhaber bietet. Außerdem liegen im UG noch ein Hobbyraum und zwei Lagerräume.

Insgesamt präsentiert sich diese Villa als ein Objekt mit besonderer Wohnqualität. Ein Zuhause, das durch seine Kombination aus Großzügigkeit, moderner Technik und stilvollem Ambiente überzeugt.

Der Kaufpreis dieser besonderen Immobilie beträgt 795.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir die Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Détails des commodités

Zahlen · Daten · Fakten:
-Grundstücksfläche: ca. 1.037 m²
-Wohnfläche: ca. 289 m²
-Nutzfläche (zusätzl. zur WFL): ca. 211 m²
Raumaufteilung:
-Zimmer insgesamt: 6, davon 3 Schlafzimmer im OG
-Drei Badezimmer plus separates Gäste-WC
Erdgeschoss mit ca. 120 m² Wohnfläche:
-Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
-Helles Büro und Esszimmer
-Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Speiskammer
Obergeschoss mit ca. 168 m² Wohnfläche:
-Drei Schlafzimmer
-Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Bad ensuite
-Poolbereich mit Gegenstromanlage, separater Dusche und WC
Untergeschoss mit ca. 136 m² Nutzfläche:
-Wellnessbereich mit Sauna
-Großes Heimkino
-Hobbyraum und zwei Lagerräume
Ausstattung & Besonderheiten:
-Fußbodenheizung im Erdgeschoss
-Hochwertige Terrakottafliesen im überwiegenden Teil des Hauses
-Dreifach-Garage mit elektr. Toren und Zugang zum Hauswirtschaftsraum
-Gepflegter Garten
Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Uettingen, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Würzburg, nur ca. 14 Kilometer westlich der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, ein gepflegtes Ortsbild und eine gute Infrastruktur aus.

Ein Kindergarten befindet sich direkt in Uettingen, sodass auch Familien mit kleinen Kindern beste Voraussetzungen finden. Schulen unterschiedlicher Schulformen liegen in den umliegenden Gemeinden, zum Beispiel in Helmstadt oder Hettstadt, und sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich direkt im Ort oder in den Nachbargemeinden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg) sowie die Bundesstraße 8 besteht eine schnelle Verbindung nach Würzburg, Wertheim und in die umliegenden Orte. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen nach Würzburg und in die Nachbargemeinden gewährleistet. Der Bahnhof in Helmstadt bietet zudem Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Das aktive Vereinsleben in Uettingen und die Nähe zur Natur sowie zahlreiche Spazier- und Radwege tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 108.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com