

Arnstein

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

CODE DU BIEN: 26221030



PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 271 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.463 m²

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

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

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26221030
Surface habitable	ca. 271 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 8 x surface libre

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 454 m²
Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	121.36 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

La propriété



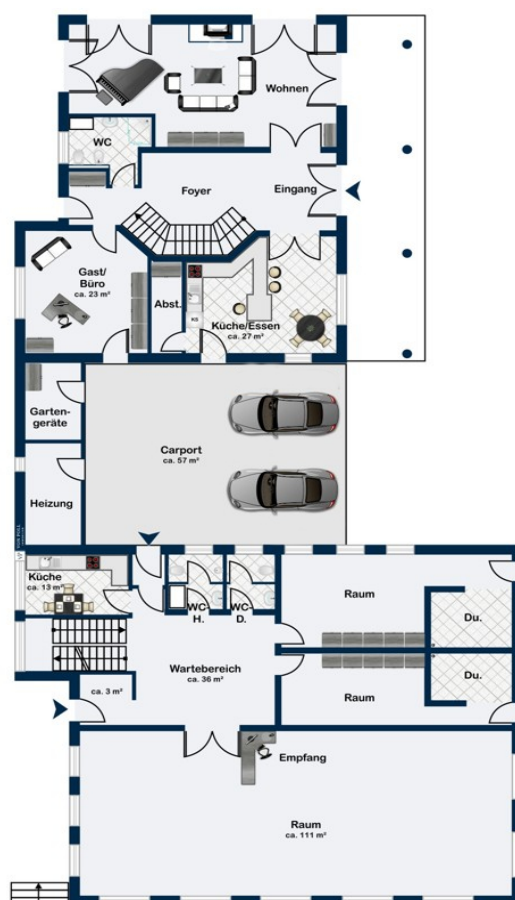
CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26221030 - 97450 Arnstein

Contact

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

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com