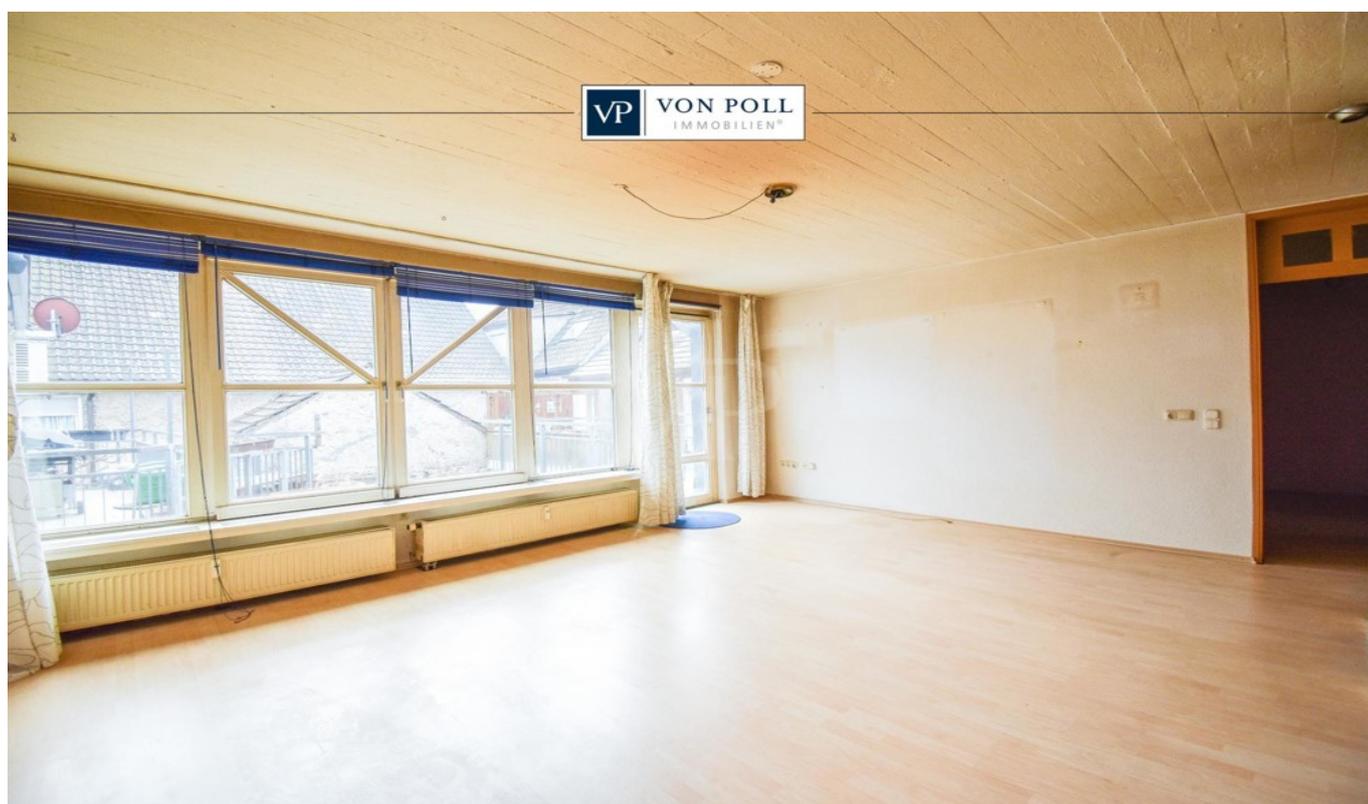


Nordheim am Main

# \*\*PREISREDUZIERUNG\*\* Komfortable Eigentumswohnung in Nordheim am Main

CODE DU BIEN: 23432110



PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

- 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: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23432110
Surface habitable	ca. 101 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	195.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## La propriété



CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## Une première impression

KOMFORTABLE EIGENTUMSWOHNUNG IN NORDHEIM AM MAIN von Poll Immobilien bietet Ihnen hier eine schöne 2-Zimmer Wohnung in dem attraktiven Weinort Nordheim am Main. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1989. Mit nur 6 weiteren Wohneinheiten profitieren Sie hier von einer besonders kleinen Eigentümergemeinschaft. Auf einer Wohnfläche von ca. 101 Quadratmetern haben Sie in der Wohnung im 1. OG ausreichend Platz und Möglichkeiten. Helligkeit und Großzügigkeit sind die ausschlaggebendsten Eigenschaften dieser Räumlichkeiten. RAUM & LICHT. LAGE & AUSSICHT. Besonders das Wohnzimmer sticht durch seine Größe und einladende Wirkung hervor. Hier kann der ein oder andere gemütliche Abend mit Familie oder Freunden verbracht werden. Der Kachelofen im Wohnzimmer trägt zusätzlich zu einer angenehmen Wärme und Gemütlichkeit bei. Als weiteres Highlight gilt der Balkon, der mit seinen 11 Quadratmetern nicht nur besonders großzügig ist, sondern erst vor Kurzem saniert und mit neuen Fliesen ausgestattet worden ist. Er bietet die perfekte Grundlage für angenehme Sommerabende unter freiem Himmel. Dazu ist er sogar vom Wohnzimmer und Schlafzimmer zugänglich. Auch der gut durchdachte Schnitt der Wohnung ist eine Besonderheit, so findet man nach dem einladenden Wohn- und Essbereich das abgetrennte Schlafzimmer und Badezimmer. Als weitere Besonderheit gilt der Ausblick, von Küche, Esszimmer aber auch dem Badezimmer hat man einen schönen Weitblick auf die Weinberge und die Vogelsburg. Ein Stellplatz und ein Kellerabteil runden das Angebot entsprechend ab. EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN Sind Sie auf der Suche nach einer charmanten Eigentumswohnung- die nicht nur interessant für Kapitalanleger ist sondern sich auch gut zur Eigennutzung eignet? Dann sind Sie hier genau richtig. Gerne lassen wir Ihnen weitere Informationen zukommen und bieten Ihnen eine vor Ort Besichtigung an.

CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* geräumiger Wohnbereich
- \* Kachelofen
- \* Whirlpoolbadewanne
- \* großzügiger Balkon mit 2 Zugängen
- \* Einbauküche
- \* Stellplatz
- \* abschließbares Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main**

## Tout sur l'emplacement

Nordheim am Main liegt im Landkreis Kitzingen und hat etwa 1000 Einwohner. Die Stadt ist bekannt für ihre ländliche Schönheit und ihre malerische Umgebung, mit zahlreichen Flüssen, Bächen und Wäldern. Es gibt auch ein vielfältiges Freizeitangebot, einschließlich Wandern, Radfahren und Angeln. In Nordheim am Main gibt es eine ausreichende Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Lebensmittelläden. Es gibt auch einige kleine Geschäfte und Boutiquen, die lokale Handwerkskunst und Produkte anbieten. In Bezug auf Schulen bietet Nordheim am Main eine Grundschule sowie eine weiterführende Schule für die lokale Bevölkerung. Es gibt auch einige private Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Nordheim am Main verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus- und Bahnverbindungen. Es gibt regelmäßige Verbindungen zu umliegenden Städten und Regionen, darunter Würzburg und Nürnberg. Für kürzere Strecken gibt es auch lokale Busverbindungen. Nordheim am Main verfügt über eine gute Anbindung an das Straßennetz, einschließlich der Bundesstraße B26. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Kitzingen, etwa 15 Kilometer entfernt. Die nächstgelegene Großstadt ist Würzburg, die etwa 30 Kilometer entfernt ist. Nordheim am Main ist ein beliebter Wohnort für Menschen, die die Ruhe und Schönheit des Landlebens genießen möchten.

CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23432110 - 97334 Nordheim am Main

## Contact

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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