

**Mainstockheim**

# Modernes Einfamilienhaus mit Weitblick in Mainstockheim

**CODE DU BIEN: 26432107**



**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188,45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 628 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

- 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: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26432107</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 188,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2001</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>695.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	168.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

## Une première impression

**Modernes Einfamilienhaus in Mainstockheim mit Weitblick**

Dieses moderne und äußerst gepflegte Einfamilienhaus in Mainstockheim aus dem Baujahr 2001 überzeugt durch seine großzügige Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine besonders attraktive Lage mit herrlichem Blick über den Ort und die umliegenden Weinberge. Auf einer Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein komfortables und zugleich stilvolles Zuhause für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Das Grundstück umfasst 628 m<sup>2</sup> und besticht durch einen sonnigen, weitläufigen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt ein einladender Eingangsbereich, ergänzt durch ein Gäste-WC. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die offen gestaltete Wohnküche mit großzügigem Essbereich und angrenzender Speisekammer, die ein kommunikatives und modernes Wohngefühl vermittelt. Das Wohnzimmer fügt sich harmonisch an und wird durch einen Kaminofen zu einem besonders gemütlichen Rückzugsort, der vor allem in den kühleren Monaten eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort. Neben einem großzügigen Schlafzimmer steht ein modernes Badezimmer zur Verfügung, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Zwei helle Kinderzimmer bieten jeweils eine eigene Galerieebene, die sich ideal als Spiel-, Schlaf- oder Rückzugsbereich nutzen lässt und den Räumen eine besondere Offenheit verleiht. Ergänzt wird diese Etage durch eine offene Galerie mit gemütlicher Lesecke, die dem Haus zusätzlichen Charme und eine luftige Raumwirkung verleiht. Ein integrierter Wäscheschacht verbindet das Obergeschoss direkt mit dem Keller und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Kellergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine Flexibilität. So besteht die Option, eine abgeschlossene 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Bad und Dusche sowie direktem Gartenzugang einzurichten – ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur teilweisen Vermietung. Alternativ lässt sich dieser Bereich auch hervorragend als Wellnesszone nutzen; die erforderlichen Anschlüsse für eine Sauna (Starkstrom) sind bereits vorhanden.

Ergänzend stehen ein separates Büro, zwei Kellerräume – darunter ein Wein- und Vorratsraum mit Be- und Entlüftung sowie offenem Boden – sowie eine praktische Waschküche zur Verfügung.

**Der Außenbereich unterstreicht die Attraktivität der Immobilie eindrucksvoll. Der sonnige Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine vorhandene Zisterne unterstützt eine nachhaltige Bewässerung. Abgerundet wird das Gesamtbild durch eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und angrenzendem Gartenhaus, die komfortables und sicheres Parken bietet. Zusätzlich steht ein weiterer freier Stellplatz direkt vor der Garage zur Verfügung. Über der Garage befindet sich ein ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Stauraum schafft oder sich ideal als Spielbereich für Kinder nutzen lässt.**

**Auch in technischer Hinsicht überzeugt das Haus: Eine Gasheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt im gesamten Gebäude für angenehme Wärme, während eine Solaranlage auf dem Dach die Warmwasseraufbereitung energieeffizient unterstützt. Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand der Immobilie, der einen Einzug ohne Renovierungsbedarf ermöglicht.**

**Insgesamt vereint dieses Einfamilienhaus modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine naturnahe Lage mit beeindruckendem Ausblick zu einem stimmigen Gesamtpaket, das sowohl funktional als auch atmosphärisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins melden Sie sich gerne bei uns- Von Poll Immobilien Kitzingen.**

**CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* großer, sonniger Garten mit Terrasse
- \* Blick über Mainstockheim und die Weinberge
- \* gute Lage nicht weit von Kitzingen
- \* modern geschnitten
- \* helle Räume
- \* offene Galerie im OG
- \* Wäschschacht OG bis in den Keller
- \* Vorratskeller mit Be- und Entlüftung und offenem Boden
- \* Wasserlauf im Garten
- \* Doppelgarage mit Gartenhaus & ausgebautem Dachboden

**CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Mainstockheim liegt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen und ist Teil der Metropolregion Würzburg. Der Ort befindet sich im sogenannten Mairdreieck direkt am Main und zeichnet sich durch seine landschaftlich attraktive Lage im Maintal aus.

Mit rund 2.000 Einwohnern handelt es sich um eine kleine, ländlich geprägte Gemeinde mit überschaubarer Siedlungsstruktur und hoher Wohnqualität.

### Verkehrsanbindung

Mainstockheim verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A7 ist eine schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren, insbesondere von Würzburg, gegeben.

Der nächste Bahnhof befindet sich nicht weit entfernt (Buchbrunn/Mainstockheim), wodurch eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr besteht. Ergänzend sichern Busverbindungen den öffentlichen Nahverkehr.

Eine Besonderheit stellt die Mainfähre zwischen Mainstockheim und Albertshofen dar, die eine direkte Querung des Mains für Personen, Radfahrer und Fahrzeuge ermöglicht.

### Infrastruktur: Bildung, Betreuung und Nahversorgung

Die Gemeinde verfügt über eine Kinderbetreuungseinrichtung (evangelisches Haus für Kinder) mit Krippen- und Kindergartenplätzen für Kinder ab dem Kleinkindalter bis zur Einschulung.

Im schulischen Bereich ist Mainstockheim Teil eines Schulverbands:

#### Grundschulstandort (teilweise vor Ort)

weitere Klassen in umliegenden Gemeinden (z. B. Buchbrunn)

Weiterführende Schulen befinden sich in Kitzingen, Dettelbach und Münsterschwarzach.

Die Nahversorgung im Ort ist gut abgedeckt: Ein Hausarzt, Zahnarzt, ein Friseur sowie ein Bäcker befinden sich direkt in Mainstockheim. Ein Lebensmittelmarkt (Kummrei) ist im benachbarten Buchbrunn in nur ca. 1,5 km Entfernung erreichbar.

### Freizeit und Naherholung

**Mainstockheim bietet durch seine Lage am Main vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:**

**Rad- und Wanderwege entlang des Mains  
Weinbau und fränkische Kulturlandschaft  
Naherholungsräume im Maintal**

**Zudem profitieren Bewohner von der Nähe zur Stadt Kitzingen mit ergänzenden Angeboten wie Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Einrichtungen.**

#### **Zusammenfassung**

**Mainstockheim vereint die Vorteile eines ruhigen, ländlichen Wohnstandorts mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit städtischer Infrastrukturen. Die vorhandene Grundversorgung im Bereich Betreuung, Bildung und Nahversorgung sowie die verkehrliche Anbindung machen den Ort insbesondere für Familien und Pendler attraktiv.**

**CODE DU BIEN: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

## **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 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: 26432107 - 97320 Mainstockheim**

## Contact

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

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

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

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

---

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