

Seinsheim

# Einziehen & Wohlfühlen – Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage (Seinsheim/ Wässerndorf)

CODE DU BIEN: 26432101



**PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim**

- **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: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26432101</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 162,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2009</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>575.000 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>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage par le sol</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>101.89 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.10.2033</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2009</b>

CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## **Une première impression**

**Einziehen & Wohlfühlen – Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage (Seinsheim/Wässerndorf)**

Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2010 befindet sich in ruhiger Lage von Wässerndorf, einem idyllischen Ortsteil der Marktgemeinde Seinsheim. Auf einem großzügigen Grundstück von 769 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, viel Platz für die Familie und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der offene Eingangsbereich durch Großzügigkeit und klare Linien. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: lichtdurchflutet, offen gestaltet und ausgestattet mit einem Kamin, der für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit Outdoorküche – ideal für entspannte Abende und gesellige Stunden im Freien.

Die moderne, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet sowohl funktional als auch optisch höchsten Komfort. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Abstellraum sowie eine Waschküche mit direktem Zugang zur Garage. Der private Bereich überzeugt mit einem Elternschlafzimmer inklusive begehbaren Ankleide sowie einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, ergänzt durch zusätzliche Abstellflächen im Dachraum.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet hier einen Heizraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung, unterstützt durch eine Solaranlage. Der Wohnkomfort wird durch die Fußbodenheizung, zweifach verglaste Kunststofffenster sowie hochwertige Bodenbeläge abgerundet.

Auch im Außenbereich überzeugt das Objekt: Neben zwei Garagenstellplätzen, einem Carport und zwei weiteren freien Stellplätzen stehen viele Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ruhige Lage zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin melden Sie sich gerne bei uns - Von Poll Immobilien Kitzingen.

**CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## **Détails des commodités**

### **HIGHLIGHTS**

- \* **hochwertige Einrichtung**
- \* **moderne Einbauküche**
- \* **Kaminofen**
- \* **helle Räume**
- \* **durchdachte Grundrisse**
- \* **Terrasse mit Garten**
- \* **Outdoorküche**
- \* **viele Stellplatzmöglichkeiten**
- \* **Zisterne**
- \* **Solaranlage**

**CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich im ruhigen und idyllisch gelegenen Ortsteil Wässerndorf der Marktgemeinde Seinsheim im Landkreis Kitzingen. Der Ort ist geprägt von ländlicher Struktur, umgeben von Weinbergen und Natur, und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die Ruhe und Lebensqualität abseits städtischer Hektik schätzen.**

**Die Verkehrsanbindung ist dennoch gut: Über die umliegenden Kreisstraßen besteht eine schnelle Anbindung an Seinsheim sowie an die nahegelegene Autobahn A7 (Anschluss Marktbreit), wodurch Würzburg und weitere regionale Zentren bequem erreichbar sind. Der Bahnhof in Marktbreit bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Würzburg und Nürnberg.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Seinsheim sowie in den umliegenden Orten Marktbreit, Kitzingen oder Uffenheim, die jeweils in kurzer Fahrzeit erreichbar sind und ein breites Angebot an Supermärkten, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen bieten.**

**Die medizinische Versorgung ist durch hausärztliche Angebote in der Gemeinde sowie durch Fachärzte, Apotheken und Krankenhäuser in den umliegenden Städten sichergestellt. Kindergärten befinden sich im Hauptort Seinsheim, Grund- und weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten vorhanden und gut erreichbar.**

**Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten die reizvolle Natur der Umgebung sowie ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen. Ergänzt wird dies durch ein aktives Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde und der Region.**

**CODE DU BIEN: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## **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: 26432101 - 97342 Seinsheim**

## 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)**