

Münchsteinach

# Repräsentatives Wohnen – Exklusives Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit PV-Anlage

CODE DU BIEN: 26333013

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 646 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

- 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: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## En un coup d'œil

|                               |                                 |                                     |  |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26333013</b>                 | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>549.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 132,91 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>   |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>          | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                        | <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                        | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                        | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2022</b>                     |                                     |  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre</b>        |                                     |  |

**CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## Informations énergétiques

|  |   |   |                        |
|--|---|---|------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                  | Électricité                             | Consommation d'énergie                                | 14.80 kWh/m²a          |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 15.05.2033                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2022                   |

CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



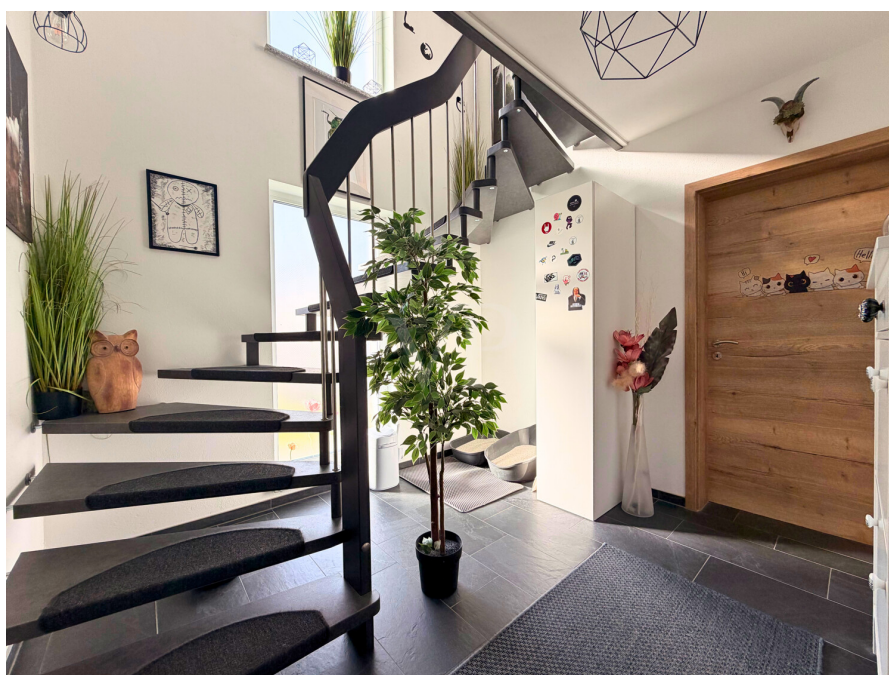
CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Telling

Marcel Shair

Anne Gegner

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com  
[www.von-poll.com/kitzingen](http://www.von-poll.com/kitzingen)

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 -87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com  
[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## La propriété

### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

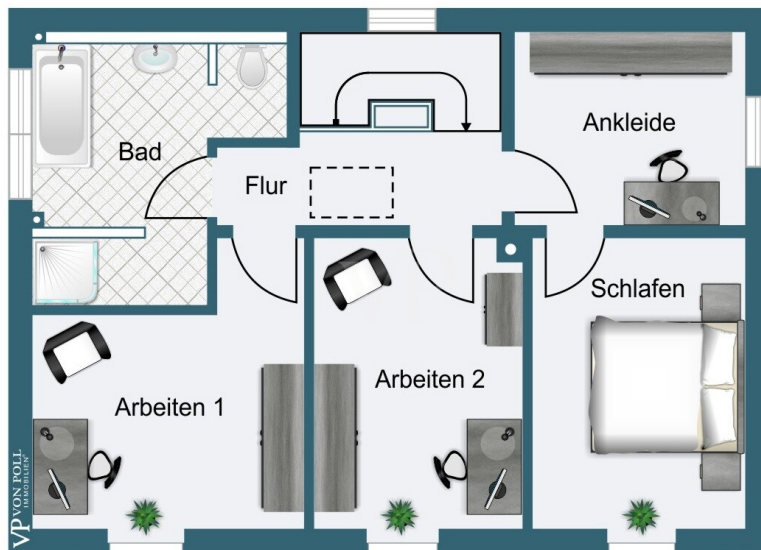


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach

## 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: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## Une première impression

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Dieses im Jahr 2023 in solider, massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus vereint modernste Architektur, handwerkliche Perfektion und zukunftsorientierte Energieeffizienz zu einem harmonischen Gesamtkonzept. Aufgrund des jungen Baujahres präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragenden, absolut neuwertigen Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Dank der durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt 5 hellen Zimmern bietet dieses Objekt den perfekten Lebensraum für Familien und Paare, die großen Wert auf Qualität, Komfort und ein stilvolles Ambiente legen.

**Durchdachtes Raumkonzept und gehobene Ausstattung im Erdgeschoss:**

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine einladende und großzügige Diele. Von hier aus gelangen Sie direkt in das praktische Gäste-WC. Ein funktionaler Technik- und Hauswirtschaftsraum, der ausreichend Platz für die moderne Haustechnik sowie Waschmaschine und Trockner befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Das absolute Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der das Kochen, Speisen und gemeinsame Leben perfekt miteinander verbindet. Integriert in diesen Raum ist eine hochwertige, zeitlos elegante Einbauküche, die bereits vollumfänglich im Kaufpreis enthalten ist. Sie fügt sich optisch ideal in das moderne Raumgefüge ein und lässt die Herzen von Hobbyköchen höher schlagen. Vom einladenden Wohnbereich aus eröffnet sich durch große Fensterelemente der direkte Zugang auf die sonnige Terrasse und den angrenzenden Garten, eine grüne Oase, die zu entspannten Stunden im Freien und geselligen Abenden einlädt.

**Uneingeschränkter Wohnkomfort im Obergeschoss:**

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss des Hauses. Ein besonderes Highlight dieser Etage ist die clevere Bauweise ohne störende Dachschrägen. Dadurch steht Ihnen auf der gesamten Ebene die volle Raumhöhe und uneingeschränkte Stellfläche für Ihre Möbel zur Verfügung. Hier befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die optimale Rückzugsorte für die Familie bieten. Das Elternschlafzimmer begeistert dabei mit einem exklusiven, direkt integrierten und begehbaren Ankleidezimmer, ein wahrer Komforttraum, der für Ordnung und Struktur sorgt. Das Hauptbadezimmer lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Ausgestattet mit einer einladenden Badewanne für gemütliche Schaumbäder sowie einer modernen, bodentief begehbaren Dusche wird dieser Raum zu Ihrer privaten Wellness-Lounge.

**Zukunftssichere Energetik und moderne Technik:**

Auch in energetischer Hinsicht ist dieses Haus vollkommen auf der Höhe der Zeit und für

die Zukunft gerüstet. Eine hocheffiziente Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige, angenehme Strahlungswärme und ein exzellentes Raumklima. In Kombination mit der hochwertigen Dreifachverglasung aller Fensterelemente ist eine hervorragende Wärmedämmung garantiert, was die Energiekosten dauerhaft auf einem minimalen Niveau hält. Ein besonderes technologisches und wirtschaftliches Highlight ist die bereits installierte Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 7,38 kWp. Diese ermöglicht es Ihnen, einen Großteil Ihres Strombedarfs umweltfreundlich selbst zu erzeugen, und macht Sie unabhängig von zukünftigen Strompreissteigerungen. Hier erwerben Sie eine Premium-Immobilie, die Design, Komfort und Nachhaltigkeit perfekt miteinander in Einklang bringt.

**CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## Détails des commodités

**Ausstattung auf einen Blick Bauweise:**

- Wertbeständige Massivbauweise, Baujahr 2023 (neuwertig).
- Energie & Technik: Eigene Photovoltaik-Anlage (7,38 kWp), vollflächige Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster.
- Küche & Stauraum: Hochwertige Einbauküche inklusive + separate Speisekammer.
- Sanitär: Modernes Gäste-WC im EG, Hauptbad mit Wanne und begehbare Dusche im OG.
- Highlights: Volles Obergeschoss ohne Schrägen, Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide, Terrasse und Garten.

**CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## Tout sur l'emplacement

Ruhig wohnen, flexibel bleiben und die Liebsten bestens versorgt wissen, diese naturnahe Lage in Münchsteinach (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) vereint die Bedürfnisse von Familien und Berufspendlern ideal. Über die schnell erreichbare B8 und die A3 sind die wirtschaftlichen Zentren der Region perfekt angebunden. Die lebendige Kreisstadt Neustadt an der Aisch mit ihrem Bahnhof liegt nur rund 10 Kilometer (ca. 10 Autominuten) entfernt. Für Pendler ist die Lage strategisch günstig: Herzogenaurach ist in circa 27 Kilometern erreichbar, die Universitätsstadt Erlangen in rund 36 Kilometern und die Metropole Nürnberg in etwa 50 Kilometern. Nach Feierabend kehren Sie so schnell in Ihre eigene Ruheoase im Grünen zurück.

Für Familien wird hier Lebensqualität großgeschrieben. Ein stressfreier Alltag ist garantiert, da Betreuungseinrichtungen für die Kleinsten, von der Krippe bis zum Hort, direkt im Ort ansässig sind. Die Grundschule in der Nachbargemeinde Diespeck sowie alle weiterführenden Schulen im nahen Neustadt an der Aisch sind über den zuverlässigen Schulbusverkehr bestens angebunden. Die direkte Nähe zum Steigerwald und lokale Vereine bieten zudem ideale Freizeitmöglichkeiten für ein behütetes Aufwachsen.

Ein gutes Gefühl von Sicherheit schenkt die verlässliche medizinische Versorgung. Allgemeinmediziner und Apotheken im direkten Umkreis sichern die tägliche Vorsorge, während die hochmoderne Klinik in Neustadt an der Aisch in nur rund zehn Autominuten erreichbar ist. Diese Lage bietet den perfekten Spagat zwischen familienfreundlicher Idylle und moderner Mobilität.

**CODE DU BIEN: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## **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: 26333013 - 91481 Münchsteinach**

## 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)**