Marktheidenfeld

Charmante Villa mit Praxis und Apartments...

??????? ????????: 24249004

???? ??????: 1.289.000 EUR • ?????????: ca. 500 m^2 • ???????: 15 • ?????? ???: 1.169 m^2

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	24249004
?????????	ca. 500 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	15
????????? ??? ????????	12
????????	12
???? ??????????	1992

???? ??????	1.289.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 80 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	03.12.2032
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	94.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

?? ???????

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

??? ????? ????????

Sie sind auf der Suche nach einer gepflegten Villa in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage? Sie benötigen Therapie- und Praxisräume mit Übernachtungsmöglichkeiten? Oder möchten Sie dauervermieten bzw. Ihr erstes „Bed and Breakfast“ eröffnen? Dann ist diese außergewöhnliche Immobilie aus dem Jahr 1992 genau das Richtige für Sie! Die Villa und die Nebengebäude befinden sich in einem sehr guten Zustand und verfügen über eine gehobene Ausstattungsqualität. Diese Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumverteilung sowie dem schön angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine Garage sowie zehn Stellplätze bieten Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten. Im Haupthaus stehen Ihnen insgesamt auf ca. 500 m² vier Praxis- / Wohnräume mit Küche und Tageslichtbad im Souterrain, sowie zehn Apartments (en-Suite) im Erd- und Dachgeschoss zur Verfügung. Jedes Apartment besitzt Anschlüsse für Wasser, Abwasser sowie Starkstrom (400 V). Die sechs Kaminzüge sind im Haus so verteilt, das jedes Apartment mit einem Ofen/Kamin ausgestattet werden kann. Zwei gemauerte Kachelöfen sind bereits vorhanden. Thermoverglaste Rundbogenfenster mit Fensterläden aus Holz sorgen zudem für einen charmanten Look. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das erste Nebengebäude (1997). Dieses können Sie als Büro, Einliegerwohnung, Wohlfühloase (Sauna, Dusche, WC, Küche) oder als Fitness- / Seminarraum nutzen. Das zweite Nebengebäude (1980) wurde aufwändig modernisiert und umfasst die Garage und eine 1-Zimmer-Wohnung. Diese Villa ist ein wahres Juwel und bietet mit seinen zwei Nebengebäuden und dem schön angelegten Garten viele Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Auf Wunsch kann eine ganz in der Nähe liegende, ca. 4.000 m² große Obst- und Nussplantage miterworben werden. Diese Villa befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

????????????? ??? ???????

- 1 Garage, 10 Stellplätze
- Sauna/ Seminarraum oder Wohnung im 1. Nebengebäude
- 1-Zimmer-Wohnung im 2. Nebengebäude
- schön angelegter Garten
- überdachter Freisitz
- 10 Apartments in der Villa, jeweils mit Anschluss für Wasser/Abwasser, Kaminzug und Strom (400 V)
- Fundamente und 30 cm Bodenplatte mit doppelter Armierung
- Drainage im Kiesbett
- Kellerwände im Erdreich aus 40 cm starkem Beton
- Aussenwände doppelt gemauert 50 cm stark
- Dachstuhl aus Massivholz, mit 22 mm Bolen verschalt, gedämmt und mit Mönch/ Nonnenziegel gedeckt
- 6 Kaminzüge, 2 gemauerte Kachelöfen,
- getrennter Heizkreislauf für jeden Heizkörper
- Haupwasserleitungen aus Edelstahl
- Rundbogenfenster mit Fensterläden
- ca. 4.000 m² Obst- und Nussplantage, kann auf Wunsch miterworben werden

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Marktheidenfeld / OT und ist ca. 4 km von der Marktheidenfelder Innenstadt entfernt. Die erhöhte Lage bietet einen großartigen Blick über die Stadt Marktheidenfeld und die umliegende Landschaft. Marktheidenfeld liegt zwischen Aschaffenburg und Würzburg. Zur Autobahn A3 sind es nur wenige Minuten. Hier ist der ideale Ausgangspunkt für abwechslungsreiche Wander- und Radtouren durch das Maintal. Wohnen, wo andere Urlaub machen. So kann man beispielsweise mit Blick auf den Main ein Glas Wein genießen oder in einem der vielen Restaurants zu Abend essen. Marktheidenfeld ist auch ein toller Ort für Familien. Die Kinder sind vom Kindergarten bis zum Gymnasium stets gut untergebracht. Kino, Baumarkt, Elektrofachmarkt und Discounter, Friseure und Fitnessstudio, Bäcker, Metzger, Drogerie, Eiskaffee… alles ist vorhanden. Vom Busbahnhof erreichen Sie Lohr (ca. 18 km), Wertheim (ca. 13 km) und Würzburg (ca. 30 km). Den Flughafen Frankfurt erreicht man in ca. 50 Minuten (ca. 85 km) mit dem Auto.

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

??????? ????????: 24249004 - 97828 Marktheidenfeld

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Diana Wegener

Rathausgasse 2 ??????? Main-Tauber
E-Mail: main.tauber.kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com