Biebelried / Kaltensondheim

** RESERVIERT ** Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Kaltensondheim

??????? ????????: 25432112

???? ??????: 295.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 472 m²

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25432112
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	295.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.08.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	147.01 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1922

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

?? ???????

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage von Kaltensondheim

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1922 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage des idyllischen Kaltensondheim, einem Ortsteil der Gemeinde Biebelried. Das Haus wurde im Laufe der letzten Jahre modernisiert und überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie durchdachte Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 250 Quadratmetern und 6 Zimmern bietet das Objekt ausreichend Platz für Paare oder Familien. Im Obergeschoss wurde das Badezimmer vollständig erneuert und mit modernen Sanitärelementen ausgestattet. Zudem wurden neue Bodenbeläge verlegt und die Elektrik umfassend erneuert, wodurch sich das Haus in einem gepflegten, sofort nutzbaren Zustand präsentiert.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2010. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für zusätzliche Energieeffizienz und trägt zur Senkung der Betriebskosten bei.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie ein kleiner, pflegeleichter Garten, der Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Besonders attraktiv ist das Ausbaupotenzial über der Garage, wo sich bei Bedarf ein bis zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad realisieren lassen – ideal für ein Homeoffice, Gästezimmer oder eine Einliegerlösung.

Die Lage in Kaltensondheim/Biebelried bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hervorragender Anbindung an Kitzingen und Würzburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein gepflegtes, teils modernisiertes Einfamilienhaus mit Charme, Energieeffizienz und zusätzlichem Ausbaupotenzial – ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.
Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns- Von Poll Immobilien Kitzingen- gerne!

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

HIGHLIGHTS
* Garten
* eigener Brunnen
* Garage
* helle Räume
* teilweise renoviert
* offener Wohn-/ Essbereich
* Anbau mit Ausbaupotenzial

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Kaltensondheim.
Kaltensondheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Biebelried im Landkreis Kitzingen und bietet eine reizvolle Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Durch die Nähe zu den Autobahnen A3 und A7 sind Kitzingen in etwa zehn und Würzburg in rund fünfzehn Minuten erreichbar. Im nahegelegenen Kitzingen stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein großer Einkaufspark mit Supermärkten, Drogerie, Bäckerei und Gastronomie zur Verfügung. Weitere Geschäfte, Ärzte und Apotheken finden sich in Rottendorf und Würzburg. Familien profitieren von einem Kindergarten in Biebelried sowie gut erreichbaren Schulen in Kitzingen, Theilheim und Würzburg. Die Umgebung lädt mit Weinbergen, Rad- und Wanderwegen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, während kulturelle Angebote, Feste und Weingüter in der Region für Abwechslung sorgen.
Kaltensondheim/Biebelried verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 147.01 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25432112 - 97318 Biebelried / Kaltensondheim

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

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

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com