

Seinsheim

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

????????? ??????????: 26432101



????? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 162,36 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 769 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26432101 - 97342 Seinsheim

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26432101
???????????	ca. 162,36 m <sup>2</sup>
?????????	5.5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2009
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 2 x ???????????, ???? ???????????, 2 x ???????

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

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

## ?????????? ???

??????????	??????????
??????????	??????????
???? ???????????	????
??????????????	15.10.2033
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	101.89 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???? ????????????????	2009
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

?? ??????



???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

?? ???????



???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

?? ??????



???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

?? ??????



???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

?? ??????



???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

?? ??????



???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

## ??? ????? ????????

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 begehbarer 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



VON POLL  
REAL ESTATE

dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

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

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

## ????????????? ??? ??????

### HIGHLIGHTS

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

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

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

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.

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 101.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26432101 - 97342 Seinsheim

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

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

Dieter Tellinger

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

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

---

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