Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Vendesi villa rappresentativa ristrutturata con piscina e home cinema vicino a Würzburg

Codice oggetto: 25050035

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 289 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.037 m^2

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25050035
Superficie netta	ca. 289 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 211 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	108.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La proprietà

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La proprietà

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La proprietà

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La proprietà

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

La proprietà

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Una prima impressione

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten.

Wir freuen uns Ihnen diese repräsentative, modern ausgestattete Villa mit Pool, Sauna und Heimkino vorstellen zu dürfen. Das Anwesen überzeugt durch seine Großzügigkeit und die hochwertige Ausstattung. Diese Immobilie bietet Ihnen Komfort sowie Privatsphäre.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.037 m² großen Grundstück und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 289 m². Die großzügigen Räumlichkeiten des Hauses verteilen sich auf zwei Wohnebenen sowie ein ausgebautes Untergeschoss mit Wellness- und Freizeitbereich. Angrenzend zum Haus liegen die drei Garagen mit elektrisch angetriebenen Toren.

Das Erdgeschoss mit ca. 120 m² Wfl. ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Hier befindet sich außer einem hellen Büroraum das weitläufige Wohnzimmer mit gewölbter Decke und einem Kaminofen – ein idealer Ort für gesellige Stunden und entspannte Abende. Vom Wohnraum aus gelangt man in das lichtdurchflutete Esszimmer und die Küche mit moderner Einbauküche, welche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist, sowie auf die überdachte Terrasse, die in den gepflegten Garten übergeht. Die Küche bietet direkten Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum, mit Ausgang in den Garten sowie zur geräumigen Dreifach-Garage.

Im Obergeschoss mit 168 m² befinden sich drei Schlafräume. Das geräumige Hauptschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank und direkten Zugang zum Badezimmer und Poolbereich.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Poolbereich mit separater Dusche und WC. Der Pool selbst verfügt über eine Gegenstromanlage und ist so konzipiert, dass er sowohl sportliches Schwimmen als auch entspanntes Baden ermöglicht. Vom Poolbereich aus besteht ein Zugang zum Garten welcher pflegeleicht angelegt ist.
Zwei überdachte Terrassen schaffen geschützte Aufenthaltsbereiche im Freien und erweitern den Wohnraum. Eine Zisterne zur Gartenbewässerung ist vorhanden.

Das Untergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 136 m² beherbergt ein Badezimmer, weiterhin einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, sowie ein

Heimkino, welches höchsten Komfort für Film- und Musikliebhaber bietet. Außerdem liegen im UG noch ein Hobbyraum und zwei Lagerräume.

Insgesamt präsentiert sich diese Villa als ein Objekt mit besonderer Wohnqualität. Ein Zuhause, das durch seine Kombination aus Großzügigkeit, moderner Technik und stilvollem Ambiente überzeugt.

Der Kaufpreis dieser besonderen Immobilie beträgt 795.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir die Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Dettagli dei servizi

Zahlen · Daten · Fakten:
-Grundstücksfläche: ca. 1.037 m²
-Wohnfläche: ca. 289 m²
-Nutzfläche (zusätzl. zur WFL): ca. 211 m²
Raumaufteilung:
-Zimmer insgesamt: 6, davon 3 Schlafzimmer im OG
-Drei Badezimmer plus separates Gäste-WC
Erdgeschoss mit ca. 120 m² Wohnfläche:
-Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
-Helles Büro und Esszimmer
-Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Speiskammer
Obergeschoss mit ca. 168 m² Wohnfläche:
-Drei Schlafzimmer
-Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Bad ensuite
-Poolbereich mit Gegenstromanlage, separater Dusche und WC
Untergeschoss mit ca. 136 m² Nutzfläche:
-Wellnessbereich mit Sauna
-Großes Heimkino
-Hobbyraum und zwei Lagerräume
Ausstattung & Besonderheiten:
-Fußbodenheizung im Erdgeschoss
-Hochwertige Terrakottafliesen im überwiegenden Teil des Hauses
-Dreifach-Garage mit elektr. Toren und Zugang zum Hauswirtschaftsraum
-Gepflegter Garten
Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Uettingen, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Würzburg, nur ca. 14 Kilometer westlich der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, ein gepflegtes Ortsbild und eine gute Infrastruktur aus.

Ein Kindergarten befindet sich direkt in Uettingen, sodass auch Familien mit kleinen Kindern beste Voraussetzungen finden. Schulen unterschiedlicher Schulformen liegen in den umliegenden Gemeinden, zum Beispiel in Helmstadt oder Hettstadt, und sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich direkt im Ort oder in den Nachbargemeinden.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg) sowie die Bundesstraße 8 besteht eine schnelle Verbindung nach Würzburg, Wertheim und in die umliegenden Orte. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen nach Würzburg und in die Nachbargemeinden gewährleistet. Der Bahnhof in Helmstadt bietet zudem Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Das aktive Vereinsleben in Uettingen und die Nähe zur Natur sowie zahlreiche Spazier- und Radwege tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 108.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25050035 - 97292 Uettingen – Uettingen (Gemeinde)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com