Wiesentheid

# Das perfekte Arbeits- und Lebensumfeld: Die Unternehmerresidenz für anspruchsvolle Geschäftsleute

***Número da propriedade: 214320581***

**PREÇO DE COMPRA:** 775.000 EUR • **ÁREA:** ca. 196 m² • **QUARTOS:** 7.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.013 m²

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 214320581 |
| Área | ca. 196 m² |
| Quartos | 7.5 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1987 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 775.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 1994 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 222 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado |

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 21.12.2031 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 204.40 kWh/m²a |
| Classificação energética | G |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1988 |

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# O imóvel

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Uma primeira impressão

HARMONISCHE ARCHITEKTUR. AUFFÄLLIGES DEKOR Offene Grundrisse, geräumige Sauna, elegante Terrasse für Sommerdinner, hochwertige Details. In diesem magischen Szenario erwartet Sie ein einzigartiges Anwesen. Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine prachtvolle Villa für höchste Ansprüche in einer ruhigen Wohngegend von Wiesentheid. ZEITLOSER WOHLSTAND. ANMUTIGE LINIEN. Von Poll Immobilien bietet Ihnen ein edles Anwesen, fein ausgestattet und mit Liebe und Hingabe über die Jahre gepflegt. Sie werden überrascht sein, dass Sie sich nichts mehr wünschen können als das, was bereits angeboten wird. Stellen Sie sich einen schönen Sommersonntag vor. Sie wachen in Ihrem geräumigen, ruhigen Schlafzimmer auf. Das Licht fällt durch das bodentiefe Fenster. Sie blicken auf den Balkon und genießen die Stille der Nachbarschaft. In dieser ruhigen Wohngegend gibt es keinen Straßenlärm. Im Haus herrscht Frieden. Dies ist die perfekte Zeit, um sich selbst ein wenig zu widmen. Sie entscheiden sich für ein schönes warmes Bad in der großen Wanne im angrenzenden Badezimmer. Die Schiebetür öffnet sich zu einem majestätischen Raum. Die große begehbare Dusche, die hochwertige Sauna, die Waschbeckeninsel, die sanften und einhüllenden Farben der Einrichtung: alles ist bis ins kleinste Detail durchdacht, um Entspannung und Komfort zu bieten. Im angrenzenden Ankleidezimmer, der das Schlaf- und Badezimmer verbindet, wählen Sie die richtige Kleidung für den Tag aus. Der zur Verfügung stehende Platz ist groß und ausreichend für die Kleidungsstücke der ganzen Familie. Die Spiegel an den Wänden ermöglichen es Ihnen, das fertige Aussehen zu schätzen. Inzwischen sind die Kinder aufgestanden. Beide haben ihr eigenes Schlafzimmer und teilen sich ein eigenes Badezimmer mit großer Badewanne, Dusche und allen Annehmlichkeiten, die sie benötigen. Es ist Zeit, ins Erdgeschoss zu gehen und den Tag so richtig zu beginnen. Sie gehen die massive Holztreppe hinunter, die auf einen hellen Eingang führt. Das Erdgeschoss erstrahlt in purem Licht. Jedes Detail, jeder Aspekt ist darauf ausgelegt, das Haus zu einem einladenden und vertrauten Ort zu machen. So erreichen Sie den Wohnbereich, den geräumigsten und elegantesten des ganzen Hauses. Die große Glastür, die vom Eingang zum Wohnzimmer führt, blickt dank der großen Fenster, die entlang der gesamten Vorderwand verlaufen, auf eine klare und helle Umgebung. Der große, offene Grundriss umhüllt Sie mit einem behaglichen Raum- und Freiheitsgefühl. Das Wohnzimmer ist die ideale Ecke des Hauses, um sich auf einem eleganten Sofa, begleitet von schöner Hintergrundmusik, auszuruhen und das Licht und die grüne Landschaft zu genießen. Die zahlreichen bodentiefen Fenster integrieren das Exterieur perfekt in das Interieur. Das Wohnzimmer ist durch einen imposanten Kaminofen geschickt mit dem Esszimmer verbunden. Das Esszimmer nimmt somit die Eigenschaften eines reservierten Raums an, der entworfen wurde, um Zeit mit Ihrer

Familie in einer intimen Ecke des Hauses zu verbringen. Nichts wird dem Zufall überlassen: der Farbton des warmen Bodens greift die Nuancen von Möbeln und Wänden in einer Kombination aus Eleganz und Luxus auf Die Küche verschwindet in diesem Zusammenhang fast und wird eins mit der Umgebung. Die elegante Bar zusammen mit den hochwertigen Geräten machen sie zum idealen Ort, um magische Momente zu verbringen. Sie bereiten Ihren Espresso zu und gehen auf die Terrasse, die Zugang zum Garten bietet. Atmen Sie die Ruhe ein und genießen Sie die Privatsphäre, die Ihnen die hohen Sträucher bieten. Kinder spielen ungestört, der große Garten bietet ihnen viel Platz zum Spaß haben. Sie ruhen sich auf der Terrasse in einem Liegestuhl aus, und freuen sich wieder, dieses schöne Haus gekauft zu haben. AUSGEFEILTE DETAILS. WOHNKOMFORT. Der Reichtum der architektonischen Linien, kombiniert mit der Eleganz und Kühnheit der Einrichtung, bietet ein beeindruckendes Anwesen und eine einmalige Gelegenheit. Wenn Sie für Ihr nächstes Zuhause eine einzigartige Immobilie suchen, die Ihnen Platz, aber auch Komfort garantiert, ist diese idyllische Villa genau das, worauf Sie gewartet haben. Für eine ausführlichere Objektberatung bis hin zu einem virtuellen Rundgang stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Detalhes do equipamento

Liebe zum Detail und hochwertige Ausstattung sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Luxusimmobilie.
Hier sind andere:
* Vier Schlafzimmer
* Hochwertige offene Küche mit modernen Elektrogeräten
* Eleganter Kaminofen im Wohnbereich
* Hauptbadezimmer komplett mit Hydromassage-Badewanne, große Dusche und direktem Zugang zur Sauna
* Eingewachsener Garten mit Terrasse
* Offene und großzügige Architektur und Grundriss
* Fußbodenheizung
* Geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
* Elektrisches Garageneinfahrtstor
* Telenorma Alarmanlage
* Gartenbewässerung
...uvm.

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Tudo sobre a localização

Der Altort von Wiesentheid hat durch seinen barocken Charakter besonderen Charme als Wohnraum. Der Markt Wiesentheid führt daher zahlreiche Maßnahmen durch, um den Innenort noch weiter zu beleben und attraktiv zu gestalten. Wiesentheid hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Unterzentrum von überörtlicher Bedeutung entwickelt. Hierzu haben maßgeblich die gute Verkehrsanbindung, die Lage im Dreieck Würzburg – Nürnberg – Schweinfurt und die hervorragende Versorgungsstruktur beigetragen. Der Charme der Barockresidenz ist aber dennoch im Ortsbild auch heute noch kaum zu übersehen, harmonisch fügt sich Alt und Neu zusammen. Die Marktgemeinde bietet Freizeitaktivitäten für jede Altersklasse an. So gibt es eine Ferienbetreuung, einen Jugendtreff, eine rege Vereinsarbeit sowie Angebote für Erwachsene und Senioren. Auch gibt es in der Marktgemeinde Wiesentheid eine Bibliothek. Wiesentheid bietet seinen Bürgern ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten sowie viele Einrichtungen zur altersgerechten Betreuung. So beherbergt die Marktgemeinde zwei Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, ein Gymnasium sowie eine Musikschule.

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 204.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**Número da propriedade: 214320581 - 97353 Wiesentheid**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26  Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com