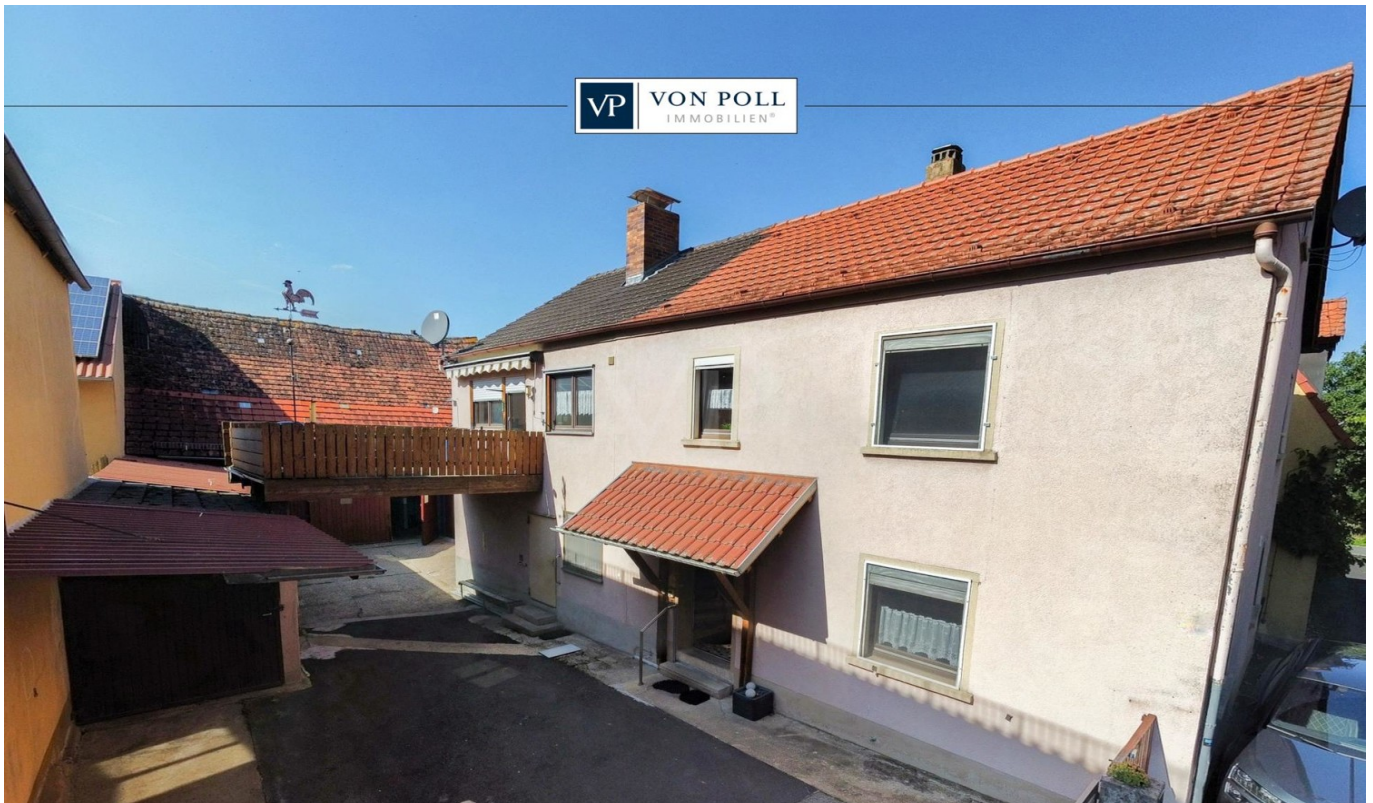


Willanzheim

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Hüttenheim

Objektnummer: 24432114



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 661 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432114
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	215.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	357.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Ein erster Eindruck

**ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS MIT NEBENGEBÄUDEN UND GARTEN IN HÜTTENHEIM** Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet auf einer großzügigen Grundstücksfläche nicht nur viel Platz für die ganze Familie, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage des malerischen Weinorts Hüttenheim. Auf zwei Wohnebenen verteilen sich insgesamt 3 Schlafzimmer, 2 Bäder und 2 Küchen, was eine flexible Nutzung – beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder für Gäste – ermöglicht. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten durch die großzügige Raumaufteilung viel Wohnkomfort. Das Grundstück umfasst zudem einen Hofbereich, mehrere Nebengebäude sowie einen idyllischen Garten, der sich ideal zur Erholung oder zum Anbau von Gemüse und Pflanzen eignet. Die Nebengebäude bieten viel Abstellfläche und beherbergen zudem mehrere Werkstätten, die perfekt für Hobbyhandwerker oder als Stauraum genutzt werden können. Der Hof bietet genügend Platz für mehrere Fahrzeuge oder auch zur Gestaltung eines gemütlichen Außenbereichs. **CHARME UND GEMÜTLICHKEIT** Dieses Anwesen überzeugt besonders durch die zahlreichen Möglichkeiten. Nicht nur der Außenbereich, auch das Gebäude selbst bietet viel Potenzial. So ist es aktuell folgendermaßen aufgeteilt: Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die aktuell als Schlafzimmer genutzt werden. Aber auch als Kinderzimmer oder Büro wären diese super geeignet. Das erste Obergeschoss bietet reichlich Platz. So befinden sich dort 2 Schlafzimmer und ein weiterer Raum, der aktuell als Fitnessraum genutzt wird. Aber auch dieser eignet sich super als Schlaf- oder Kinderzimmer. Eine großzügige Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Wanne und ein separates WC runden den Grundriss des 1. OGs ab. Im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich und Speisekammer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Eine Waschküche, der Heizraum und weiterer Stauraum befindet sich ebenfalls im EG. **EINE SELTENE GELEGENHEIT** Dieses Einfamilienhaus mit Hof, Nebengebäuden und Garten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wartet auf neue Eigentümer, die das Potenzial dieser Immobilie entdecken und nutzen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung!

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* idyllischer Garten
- \* viel Platz und Möglichkeiten
- \* mehrere Werkstätten
- \* großer Innenhof
- \* gemütlicher Balkon
- \* Treppenlift vorhanden



Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Alles zum Standort

Hüttenheim, ein idyllischer Weinort im unterfränkischen Landkreis Kitzingen, gehört zur Gemeinde Willanzheim und liegt malerisch eingebettet in den Hügeln des Maindreiecks. Mit seinen verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und der historischen Kirchenburg strahlt Hüttenheim einen einzigartigen Charme aus, der die Geschichte der Region lebendig hält. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen und sanften Hügeln, die zu Wanderungen und Radtouren einladen. Besonders Weinliebhaber kommen hier auf ihre Kosten, denn Hüttenheim ist Teil der renommierten Weinregion Franken, die für ihre ausgezeichneten Weine, insbesondere den Silvaner, bekannt ist. Trotz seiner ländlichen Ruhe bietet Hüttenheim eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Kreisstadt Kitzingen ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen, Würzburg in rund 30 Minuten. Die A7 und die A3 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. In Hüttenheim findet sich eine enge Dorfgemeinschaft mit regem Vereinsleben und zahlreichen Festen, bei denen Tradition und Zusammenhalt großgeschrieben werden. Besonders das jährliche Weinfest zieht viele Besucher aus nah und fern an. Für den täglichen Bedarf stehen in der nahen Umgebung Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Für Natur- und Erholungssuchende sowie Genießer ländlicher Lebensqualität bietet Hüttenheim eine ruhige und lebenswerte Umgebung inmitten der fränkischen Weinlandschaft.

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 357.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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