

Oberscheinfeld / Prühl

# Exquisites Anwesen in Oberscheinfeld: Luxuriöse Villa mit unverbaubarem Ausblick

Objektnummer: 24333015



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

WOHNFLÄCHE: ca. 299 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.504 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333015	Hausotyp	Villa
Wohnfläche	ca. 299 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Zimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2010		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk		

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Die Immobilie

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,94% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,87% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	4,02% p.a.	4,15% p.a.
10 Jahre	3,87% p.a.	3,94% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,42% p.a.

Stand per 07.11.2023

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

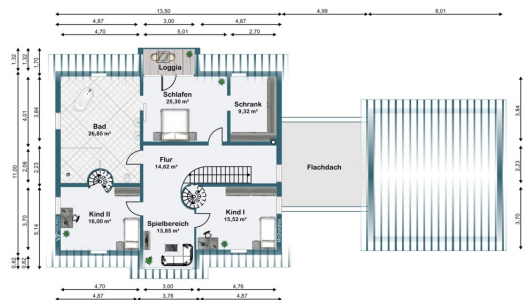
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)





Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen diese einzigartige Traumvilla in Oberscheinfeld präsentieren zu dürfen. Ihre Traumvilla ein einzigartiger Rückzugsort, der Luxus und Eleganz vereint. Dieses prächtige Anwesen bietet eine exquisite Kombination aus modernem Design und anspruchsvoller Lebensqualität. Betreten Sie das großzügige Erdgeschoss und lassen Sie sich von einer Welt des Komforts und der Raffinesse umgeben. Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit einem Hauch von Erhabenheit und führt nahtlos in die hochwertig ausgestattete Küche, ein wahres Juwel für kulinarische Meisterwerke. Angrenzend befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer, das mit einer harmonischen Verbindung von Innen- und Außenbereich punktet. Von hier aus gelangen Sie auf die einladende Terrasse und den bezaubernden Wintergarten, die perfekte Kulisse für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Momente unter freiem Himmel. Eine Garderobe und ein Gäste-WC mit Dusche bieten zusätzlichen Komfort, während das Büro einen inspirierenden Raum für Produktivität schafft. Der direkte Zugang zur Garage vervollständigt die Annehmlichkeiten dieses Stockwerks. Im Obergeschoss erwartet Sie eine private Oase der Entspannung und Intimität. Das Elternschlafzimmer mit Ankleide verspricht ultimativen Luxus, während das angrenzende Badezimmer mit Dusche und Wanne eine Wellness-Oase darstellt. Zwei weitere Schlafzimmer, jeweils mit Galerie, bieten reichlich Platz für die Familie. Ein Spielraum vervollständigt dieses Stockwerk und lässt Kinderherzen höherschlagen. Der Keller präsentiert zusätzlichen Raum für Ihre Bedürfnisse. Eine Speisekammer und ein mögliches Bad bieten praktischen Stauraum und Flexibilität. Der Hobbyraum mit Fitnessraum lädt zu Aktivitäten und Entspannung ein, während die Waschküche und der Heizraum für reibungslosen Ablauf sorgen. Diese Villa besticht jedoch nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch ihre beeindruckenden Highlights. Große Fensterfronten fluten die Räume mit natürlichem Licht, während ein offener Kamin eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der herrliche Pool lädt zum erfrischenden Baden ein, während die großzügige Terrasse und der Wintergarten perfekte Rückzugsorte für jede Jahreszeit bieten. Modernste Annehmlichkeiten wie Klimaanlage, Solarpaneele und elektrische Rolläden vereinen sich mit einem kompletten Smart-Home-System, das Ihnen die volle Kontrolle über Ihr Zuhause ermöglicht. Ein unverbaubarer Ausblick und ein großzügiges Grundstück in ruhiger Lage runden dieses einzigartige Angebot ab. Vom Keller bis zum Dachgeschoss wurde hier mit viel Liebe und Verstand gearbeitet, jedes Detail ist stimmig und bietet Ihnen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von diesem exklusivem Anwesen. Für weitere Informationen und einer ausführlichen Immobilienberatung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Der Energieausweis liegt

beim Besichtigungstermin vor.

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* großzügige Räume
  - \* große Fensterfronten
  - \* offener Kamin
  - \* Pool
  - \* großzügige Terrasse
  - \* Wintergarten
  - \* Klimaanlage
  - \* PV-Anlage 5,775 kWp
  - \* Elektrische Rolläden
  - \* komplettes Smart-Home
  - \* unverbaubarer Ausblick
  - \* großzügiges Grundstück
  - \* ruhige Lage
- uvm.

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Alles zum Standort

Oberscheinfeld ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt eingebettet in eine malerische Landschaft, die von sanften Hügeln, üppigen Feldern und grünen Wäldern geprägt ist. Das Dorf selbst zeichnet sich durch seinen charmanten ländlichen Charakter aus. Die Häuser sind traditionell im fränkischen Stil gebaut, oft mit Fachwerkelementen und roten Ziegeldächern. Die gepflegten Straßen sind von gepflasterten Gehwegen gesäumt, die zu gemütlichen Spaziergängen einladen. In unmittelbarer Nähe des Dorfes erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, auf denen Getreide, Obstbäume und Weinreben gedeihen. Die fruchtbare Erde und das milde Klima bieten ideale Bedingungen für den Anbau von regionalen Produkten. Während eines Spaziergangs durch die Umgebung können Sie die Schönheit der Natur genießen und vielleicht sogar den Landwirten bei ihrer Arbeit zusehen. Die Lage von Oberscheinfeld ist auch geprägt von seiner Nähe zu einigen historisch bedeutsamen Orten. In der Umgebung finden sich alte Burgruinen, Schlösser und Kirchen, die Zeugnisse einer reichen Geschichte sind. Diese Orte sind nicht nur architektonisch interessant, sondern bieten auch Einblicke in die Vergangenheit der Region. Die ruhige Atmosphäre von Oberscheinfeld lädt dazu ein, dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen. Die Bewohner schätzen die Gelassenheit des Lebens in einer kleinen Gemeinde, in der sich die Menschen untereinander kennen und unterstützen. Die landschaftliche Schönheit, die historische Tiefe und die herzliche Gemeinschaft machen Oberscheinfeld zu einem besonderen Ort zum Leben und Erkunden.

Objektnummer: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 64.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## 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)