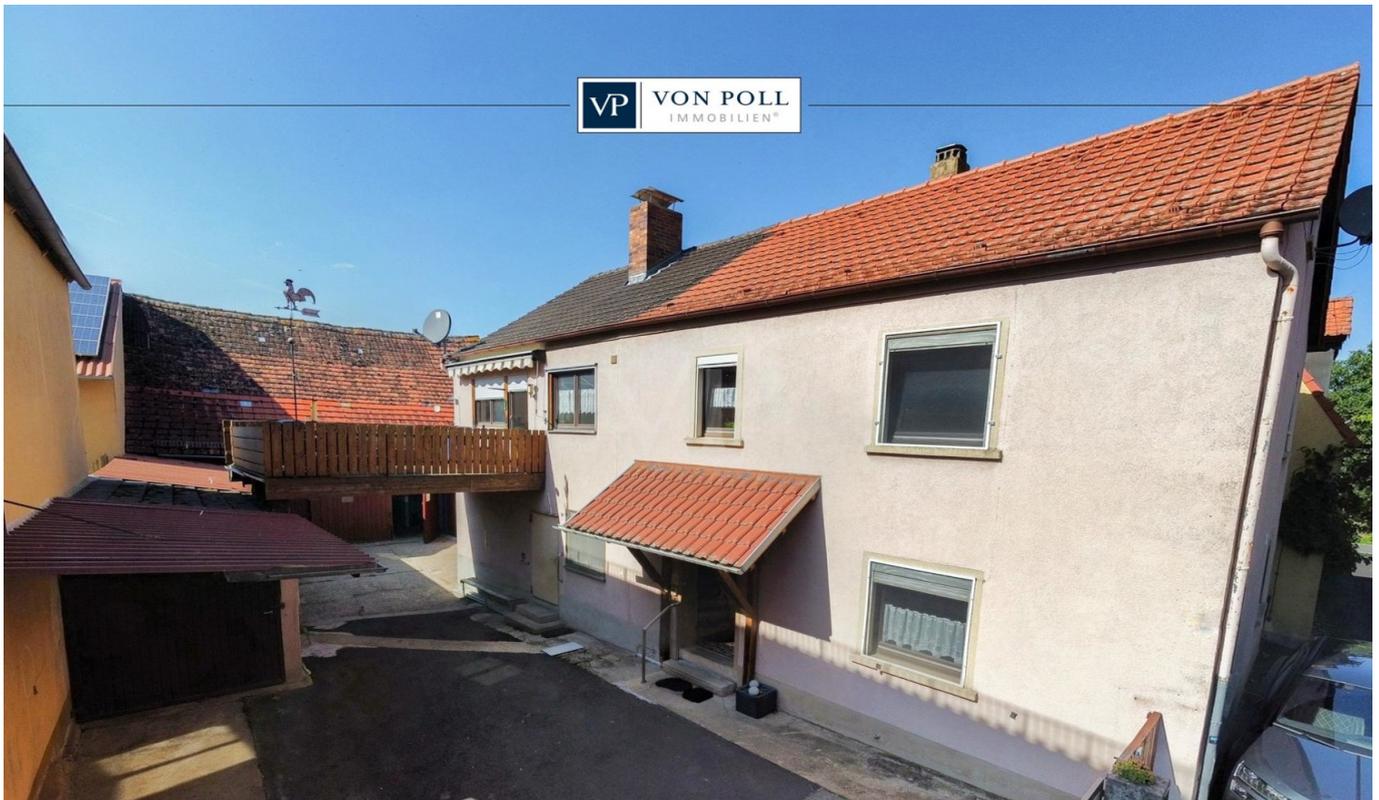


Willanzheim

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Hüttenheim

Property ID: 24432114



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 661 m<sup>2</sup>

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## At a glance

Property ID	24432114
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	357.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## The property



Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## The property



Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## The property



Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## The property



Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## The property



Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## A first impression

**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!

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

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

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## All about the location

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.

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Other information

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.

Property ID: 24432114 - 97348 Willanzheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)