

Eltmann

# Imposantes Immobilienensemble - Bauhausvilla und Zweifamilienhaus mit unverbaubarem Weitblick

????????? ??????????: 24221045

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)?????????: ca. 700 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 30.000 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221045	????? ???????	?????????
????????????	ca. 700 m <sup>2</sup>	??????	??????????????
?????????	15	??????	?????
???????????? ???	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	6	?????????	????????
????? ?????????????	1961	????????????	????????
?????? ?????????????	6 x ????????????? ?????? ??????????????, 6 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

---

???? ???????????

---

????

???????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ????????





???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ?????????





???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ??????????



???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ?????????





???????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ????????



???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ?????????





???????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ????????



???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ?????????





???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ?????????







???????? ?????????: 24221045 - 97483 Eltmann

?? ?????????

RUDOLF HAUCK · 8726 EITMANN/MAIN  
Wohnflächenberechnung nach DIN 283  
Bauvorhaben: Wohnhaus mit Weinkeller  
Eltmann/Main, Centgrafenstr. 13

EG: Dielen	2,60 x 1,625			
Besen	$(2 \times 2,26 + 0,24) \times (5,14 + 0,125)$	= 15,54	=	4,36 qm
	$+ (2 \times 2,26 + 0,24 - 2 \times 0,76) \times 0,115$	= 0,27		15,91 qm
Wohnflür	$(2,50 + 2,26) \times (1,76 + 0,30)$			9,81 qm
Wohnzlg.	4,20 x 7,08	= 29,74		
	+ 3,76 x 0,20	= 0,75	=	30,49 qm
Flur	$(2,50 + 2,26 - 1,00) \times 1,76$			6,62 qm
Kochnische	2,26 x 3,14	= 7,10		
	+ 1,75 x 0,125	= 0,22	=	7,32 qm
Bad WC	2,26 x 3,14	= 7,10		
	+ 1,26 x 0,125	= 0,16		
	./. 1,00 x 0,24	= - 0,24	=	7,02 qm
Kind 1	2,76 x 2,05	= 5,66		
	+ 1,76 x 0,115	= 0,20		
	+ 2,035 x 2,145	= 4,37		
	+ 1,76 x 0,20	= 0,35	=	10,58 qm
Kind 2	2,115 x 2,165	= 4,58		
	+ 2,035 x 2,615	= 5,32		
	+ 1,76 x 0,20	= 0,35	=	10,25 qm
WC	0,885 x 2,00			1,77 qm
Eltern	4,73 x 4,20	= 19,87		
	+ 2,95 x 0,20	= 0,59	=	20,46 qm
Balkon	$(1,815 - 2 \times 0,24) \times 1,50 \times \frac{1}{4}$			6,63 qm
Terrasse	$1,00 \times 4,20 \times \frac{1}{4}$			1,05 qm
Summe I				132,27 qm
./. 3% Wutz				3,97 qm
Wohnfläche EG				128,30 qm

Technisch geprüft:  
Haßfurt, den 10. JULI 1970  
*Herrmann*  
Wohnbauamt

1,00 Wohnfläche = wie EG = 128,30 qm

??????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

??? ?????? ???????????

Der Wohnkomplex, bestehend aus einem Ein- sowie einem Zweifamilienhaus, befindet sich in erstklassiger Wohnlage mit beeindruckenden Ausblick. Dieses Bauhaus Ensemble liegt in einem privaten Naturschutzgebiet und bietet Ihnen eine einzigartige Privatsphäre. Ob zur Eigennutzung, Vermietung an Feriengäste oder die Neukonzeptionierung zum Schulungs- oder Yoga-Retreat-Center mit Wellnessoase. Hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Angelehnt an die Architektur von Mies van der Rohe und Frank Lloyd Wright wurde dieses Anwesen von Prof. Hellmut Kanis Anfang der 60er Jahre entworfen und erbaut. Diese beeindruckende Architektur wurde in massiver, solider Bauweise mit außergewöhnlichem Interieur und Großzügigkeit gekonnt umgesetzt. Das Anwesen fügt sich an den Schlossberg mit seinen ehemaligen Weinbergen harmonisch ein, es scheint aus seiner Umgebung gleichsam herausgewachsen zu sein. Der Bauherr sowie der Architekt legten bei der Bauausführung Wert auf die Verwendung heimischer Materialien. Das gut erhaltene und vorsichtig aufgearbeitete Inventar sowie das originale äußerst gepflegte Mobiliar unterstreichen diese interessante, werterhaltende Architektur. Das Haupthaus mit 3 Etagen und bis zu acht Schlafzimmern bietet viel Platz für eine Familie oder für eine Gruppe von Menschen, die das Besondere lieben, mit der Möglichkeit zur individuellen Entfaltung. Neben Schwimmhalle, Sauna, Kegelbahn und Partyraum beeindruckt dieses Anwesen mit Terrassen und Balkonen von denen man zu jeder Tageszeit die Sonne oder den Schatten genießen kann. Ein weiteres Zweifamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen mit jeweils gleichem Grundriss. Diese Flachdachimmobilie passt sich architektonisch gut an das Haupthaus an und bietet die Möglichkeit der Vermietung. Man erreicht das nicht einsehbare Grundstück über eine private Zufahrt. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 30.000m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 5.000m<sup>2</sup> dem Anwesen mit den beiden Häusern, sowie einem noch nicht fertig gestellten Anbau zuzurechnen. Der größte Teil der Areals steht unter Naturschutz. Es erstreckt sich bis hoch zu einer imposanten Burgruine. Eine Beweidung des Grundstücks ist möglich. Lassen Sie sich überraschen von einem eindrucksvollem Anwesen in naturbelassener Landschaft mit unverbaubarem Weitblick und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und liegt spätestens zum Besichtigungstermin vor. Bei Interesse senden Sie eine Anfrage per Email oder melden Sie sich telefonisch unter : 0179-2274038



???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

???????????????????? ???? ????????????

#### HAUPTHAUS:

- herrschaftliches Entree mit Zugang zur Garage
- großzügiger Treppenaufgang mit Marmortreppe, seitlichen Lichtbändern und aufwendiger Spachteltechnik
- \* Wohnbereich:
  - einladende Diele mit großflächiger Originaltapete, Granittisch mit Originalbestuhlung und Panoramafenster mit Weitblick
  - lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit originalem Wegeneholz - Schrank, holzvertäfelter Seitenwand, Panoramafenstern, beleuchtetem Blumenfenster und offenem Kamin, Zugang zur Terrasse und in den Garten
  - holzvertäfelte Garderobe, Flur mit Massivholzeinbauschränken, Diele mit Sitzbereich, Treppe zum Weinkeller
  - Büro mit stilvollen, originalen Massivholzmöbeln
  - Gäste-WC
- \* Essbereich:
  - geräumige Diele mit Anrichte und Speiseaufzug zum Partyraum, Zugang zum Balkon
  - lichtdurchflutetes Esszimmer mit Panoramafenster, Zugang zum Balkon
  - original Siematic - Einbauküche aus den 60-er Jahren (äußerst gepflegt)
  - Speisekammer, Bügelzimmer und Waschküche mit Zugang zur Loggia und in den Wintergarten
  - Loggia mit bodentiefen Fenstern und Kachelofen
  - Garderobe mit Einbauschränken
  - Gäste-WC
  - Marmortreppe ins Obergeschoss
- Obergeschoss : Baldachin aus heimischer Weide
- \* Kindertrakt:
  - 5 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
  - 2 weitere Schlafzimmer ohne Balkonzugang
  - 2 gepflegte Badezimmer mit originalem Sanitär
- \* Elterntrakt:
  - helles Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
  - Ankleidebereich mit Schreibplatz
  - Einbauschränke und Kofferkammer
  - Badezimmer mit originalem Sanitär
- \* Partybereich mit offenem Kamin und Zugang nach draußen
- \* Schwimmhalle mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zu einer Terrasse

- \* Kegelbahn mit Originalbestuhlung und Küchenzeile
- \* Sauna mit großzügigem Duschbereich und WC
- \* Loggia mit Zugang zur Schwimmhalle
- \* Weinkeller mit Natursteinboden
- \* diverse Terrassen
- \* Garage ( beheizt ) mit 4 Stellplätzen

#### ZWEIFAMILIENHAUS :

- \* Erdgeschoss- und Obergeschoss mit identischem Grundriss
  - lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
  - großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
  - 2 Kinderzimmer
  - Einbauküche
  - Badezimmer
  - Gäste WC
  - weitläufige Keller / Weinkeller / Lagerräume
- Tiefgarage mit 4 Stellplätzen



??????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

??? ??? ??? ????????????

Das Anwesen liegt in der unterfränkischen Kleinstadt Eltmann unterhalb der historischen Burgruine " Wallburg " eingebettet in Weinbergterrassen in Mitten eines 30000 m<sup>2</sup> großen Naturschutzgebietes. Es handelt sich hier um eine Alleinlage mit privater Anfahrt. In Eltmann findet man alles, was sie zum täglichen Leben brauchen. Einkaufsmöglichkeiten, Grund - und Realschule, Kindergärten, Allgemein- und Fachärzteärzte, eine Apotheke, eine Schwimmbad, Restaurants, sowie zahlreiche Sportvereine. Weiterführende Schulen sind in Bamberg und im 14 km entfernten Haßfurt. Eine Waldorfschule findet man in Haßfurt, eine Montessorischule in der 20 km entfernten Universitätsstadt Bamberg. Die Stadt Bamberg ist Weltkulturerbe und bietet ein vielfältiges Angebot an Musik, Kunst und Theater. Die Mainschleife vor Würzburg mit bekannten Weinlagen erreicht man in ca.30 Minuten. Die Universitätsstadt Würzburg erreicht man in ca.45 Minuten. Die ideale Autobahnanbindung zur A 70 und im weitem zur A7 und zur A 3 bietet einen zentrale Lebensmittelpunkt in der Mitte von Deutschland. Der Flughafen Nürnberg erreicht man in ca. 1 Stunde.

??????? ????????: 24221045 - 97483 Eltmann

????? ??????????????

**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. **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. **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.

???????? ??????????: 24221045 - 97483 Eltmann

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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