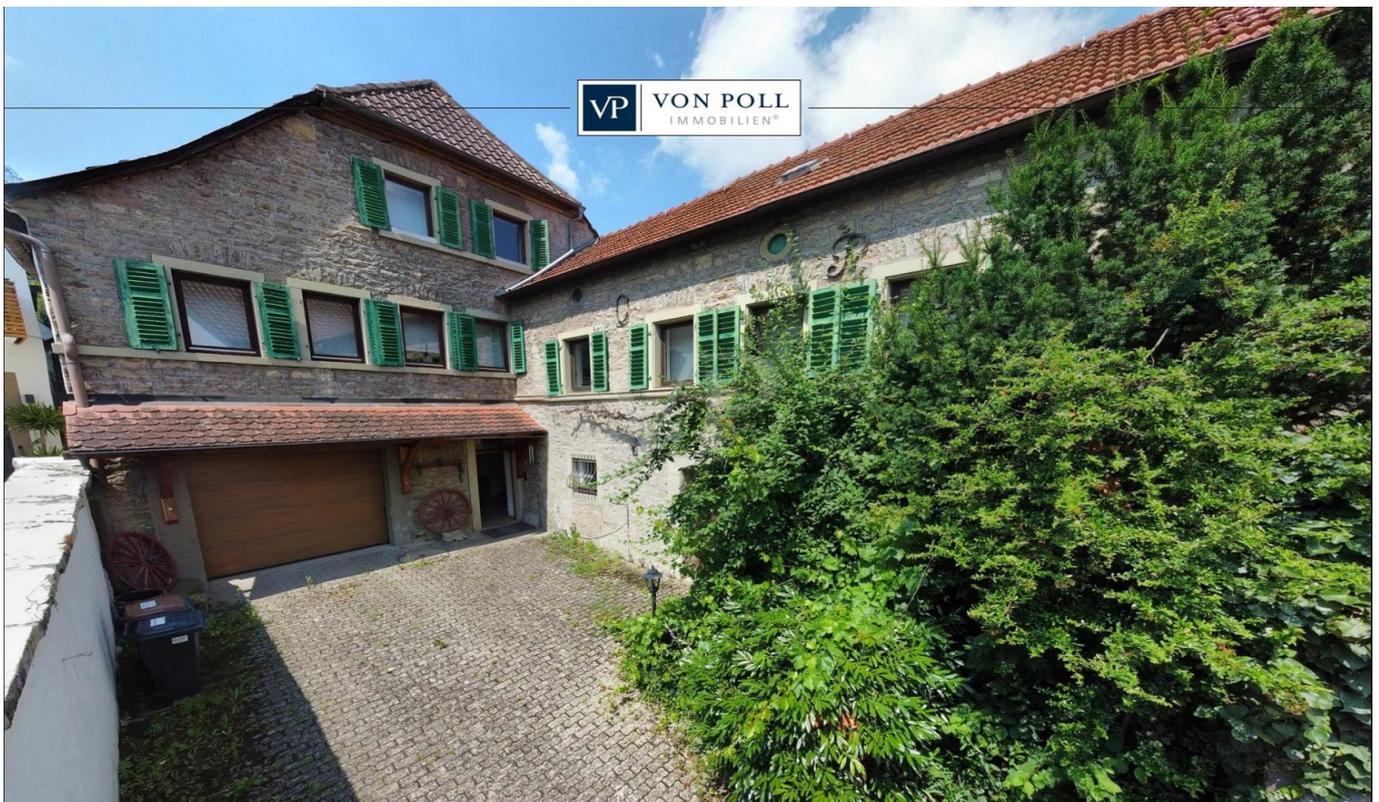


## Mainstockheim

Einfamilienhaus im Herzen Mainstockheims mit  
besonderem Charme

????????? ??????????: 24432109

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 158 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 850 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

???????? ??????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24432109
????????????	ca. 158 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????	9
???????????? ???	4
????????	
????????	3
???? ?????????????	1620
????? ?????????????	1 x ?????????? ????? ?????????????, 1 x ??????

????? ??????	320.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 171 m <sup>2</sup>
?????	
???????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

???????????	?????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	365.40 kWh/m²a
??????????????	15.05.2034	??????????????	
???????????????????		????? ??????????????	1620
????????? ???		?????????? ?? ??	
????? ????????????	??????	??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

?? ?????????



???????? ?????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

?? ????????



???????? ??????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

?? ?????????



??????? ???????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

?? ????????



???????? ????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

?? ????????



??????? ???????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

EINFAMILIENHAUS IM HERZEN MAINSTOCKHEIMS MIT BESONDEREM CHARME  
Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine besondere Gelegenheit: ein schönes ehemaliges Bauernhaus als attraktives Einfamilienhaus in Mainstockheim. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 850 qm und einer zugehörigen Wohnfläche von ca. 158 Quadratmetern bleiben keine Wünsche offen. Zu den Highlights zählen unter Anderem ein großer Garten, ein gemütlicher Innenhof, ein geräumiger Gewölbekeller, eine Garage und vieles Weitere! CHARME UND GEMÜTLICHKEIT Diese Immobilie mit Geschichte überzeugt vor allem durch ihren Charme. Hohe Decken, Parkettböden und alte Holztüren bringen eine besondere Wohlfühlatmosphäre mit sich. Die Hauptwohnung im ersten Obergeschoss ist wie folgt aufgeteilt: ein großes und gemütliches Wohnzimmer mit Parkettböden, das um eine Essnische erweitert ist. Von da aus kommt man direkt in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein gemütliches Schlaf- oder Gästezimmer und ein Badezimmer mit Wanne befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Weiteren Platz bietet das ausgebaute Dachgeschoss. Dort findet man zwei helle und geräumige Schlafräume. Ergänzt wird es durch ein Badezimmer mit Dusche und ein Ankleidezimmer. Die Einliegerwohnung ist in ein Wohn- und Esszimmer mit Küche und ein separates Schlafzimmer aufgeteilt. Dazu verfügt sie über ein separates Badezimmer und bietet somit weiteren Platz und Möglichkeiten. Die Räumlichkeiten eignen sich beispielsweise auch super zur Vermietung. Im Erdgeschoss sind unter Anderem der Heizraum, ein Waschraum, ein großer Hobby-/Abstellraum und eine Werkstatt zu finden. Außerdem hat man von dort aus direkten Zugang zur Garage sowie zum weitläufigen Garten. Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Außenbereich mit zwei Innenhöfen sowie den geräumigen Gewölbekeller. EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN Suchen Sie ein Einfamilienhaus mit Garten in direkter Nähe zu Kitzingen? Schätzen Sie zudem die Vorzüge an einem ehemaligen Bauernhaus mit Charme? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie! Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser einzigartigen Immobilie! Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

HIGHLIGHTS:

- \* Frankenmarmor
- \* Garage
- \* Garten
- \* Gewölbekeller
- \* Ausgebautes DG
- \* Einbauküchen

??????? ????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

Die Gemeinde Mainstockheim (um die 2000 Einwohner) liegt im westlichen Bereich des Landkreises Kitzingen im Mairdreieck direkt am Main. Dies ist ein langgezogenes Straßendorf, das sich malerisch in die Enge zwischen Main und den Talhängen schmiegt. Eine der letzten Mainfähren verbindet Mainstockheim mit der Gärtnergemeinde Albertshofen. Im Ortskern unterhalb der Kirche findet der Besucher überall Zeugen dörflicher Geschichte. Diesen bescheidenen Rahmen sprengt am nördlichen Ortseingang eine in den Weinbergshang eingebettete schlossartige Anlage. Das ausgebaute Weinbergswegen- und Fahrradnetz sowie mehrere ausgewiesene Wanderwege sind für zahlreiche Freizeitmöglichkeiten nutzbar: Auf einem naturbelassenen Weinwanderweg erfährt der Besucher an dreizehn Stationen Wissenswertes über den Ort und seinen Wein. Außerdem bieten die Weinberge der Lage „Mainstockheimer Hofstück“ beeindruckende Aussichtshöhepunkte. Zu ihnen wird der Wanderer auf dem Halt-a-mal-Weg geleitet. Mainstockheim ist über die A7, A3 sowie über die Bahnverbindung Buchbrunn - Mainstockheim günstig erreichbar.

??????? ???????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 365.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1620. 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.

???????? ??????????: 24432109 - 97320 Mainstockheim

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

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

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)