

Volkach

# Lichtdurchflutetes Wohnen mit Komfort – Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Volkach

????????? ??????????: 25432103



???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 25432103 - 97332 Volkach

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

???????? ??????????: 25432103 - 97332 Volkach

?? ??? ??????

????????? ??????????	25432103	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ???	1		
???????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	2013	???????????????	
?????? ???????????????	1 x ???????	?????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25432103 - 97332 Volkach

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	?????????????	
??????????????	29.05.2032	?????????????	C
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	2013
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25432103 - 97332 Volkach

?? ?????????





???????? ????????: 25432103 - 97332 Volkach

?? ????????



???????? ??????????: 25432103 - 97332 Volkach

?? ?????????



??????? ????????: 25432103 - 97332 Volkach

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

Lichtdurchflutetes Wohnen mit Komfort – Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Volkach Diese großzügige und helle 2-Zimmer-Wohnung in Volkach überzeugt mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet sie ein offenes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Ambiente. Erbaut im Jahr 2013, überzeugt sie mit zeitgemäßer Architektur und energieeffizienter Bauweise. Charme trifft auf Modernität Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangt man auf den weitläufigen Balkon, der ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Das Schlafzimmer punktet mit einem angrenzenden Ankleidebereich, der für zusätzlichen Komfort und Stauraum sorgt. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und erfüllt damit höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Dank der Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung genießen Sie ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang und macht das Wohnen besonders komfortabel. Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil und eine Garage. Die Wohnung befindet sich in Volkach, einer charmanten Stadt mit historischer Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einer idyllischen Lage am Main. Hier verbindet sich modernes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität. Einmalige Gelegenheit Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



??????? ????????: 25432103 - 97332 Volkach

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

#### HIGHLIGHTS

- \* große helle Räume
- \* Aufzug
- \* Fußbodenheizung
- \* Einbauküche
- \* großzügige Terrasse
- \* Garage
- \* Kellerabteil

??????? ????????: 25432103 - 97332 Volkach

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

Volkach liegt im Landkreis Kitzingen im südöstlichen Unterfranken. Die Stadt ist 14 km von der Kreisstadt Kitzingen, 20 km von Schweinfurt und 22 km von Würzburg entfernt. Der Freistaat Bayern zählt Volkach in seinem Regionalplan als Mittelzentrum zu den zentralen Orten. Die Stadt liegt am Autobahnkreuz A3 / A7 und ist für Besucher sehr gut erreichbar. Volkach und die westlichen Ortsteile liegen im Gebiet der Volkacher Mainschleife, die als Untereinheit zum Mittleren Maintal gezählt wird. Die Region ist geprägt von steilen Prallhängen und flachen Gleithängen, die besonders gut für den Weinbau genutzt werden können. Volkach ist einer dieser Städte, die auf den ersten Blick verzaubert. Es ist vor allem die gut erhaltene mittelalterliche Altstadt, die diese Stadt zu etwas ganz Besonderem macht. Beeindruckende Baudenkmäler und liebevoll geschmückte Fachwerkhäuser, ziehen jährlich knapp 200.000 Besucher an. Klima: Die Stadt liegt in der Maingauklimazone, die zu den trockensten und wärmsten Zonen Deutschlands zählt. Dies ist auch der Hauptgrund für den Weinanbau in der Region. Freizeitgestaltung: Erleben Sie die Volkacher Mainschleife als historisch, kulinarisch und kulturell attraktive Region im Herzen des Fränkischen Weinlands. Im Frankenwald ist die Mainschleife die Hauptanbauregion. Entdecken sie Volkach und die wunderbare Naturlandschaft in der Region. Genießen sie ein Glas Frankenwein und freuen sie sich über die schönen Tage in Volkach. •Wandern •Radfahren •5 Golfplätze sind in unmittelbarer Nähe •Schifffahrten •Kanoutour •Wallfahrtskapelle Maria im Weingarten •Vogelsburg •Konstitutionssäule •uvm.

??????? ???????: 25432103 - 97332 Volkach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25432103 - 97332 Volkach

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

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

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)