

Oberscheinfeld / Prühl

# Exquisites Anwesen in Oberscheinfeld: Luxuriöse Villa mit unverbaubarem Ausblick

Número da propriedade: 24333015



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

ÁREA: ca. 299 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.504 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Numa vista geral

Número da propriedade	24333015	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 299 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 117 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2010		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência	Procura final de energia	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.07.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

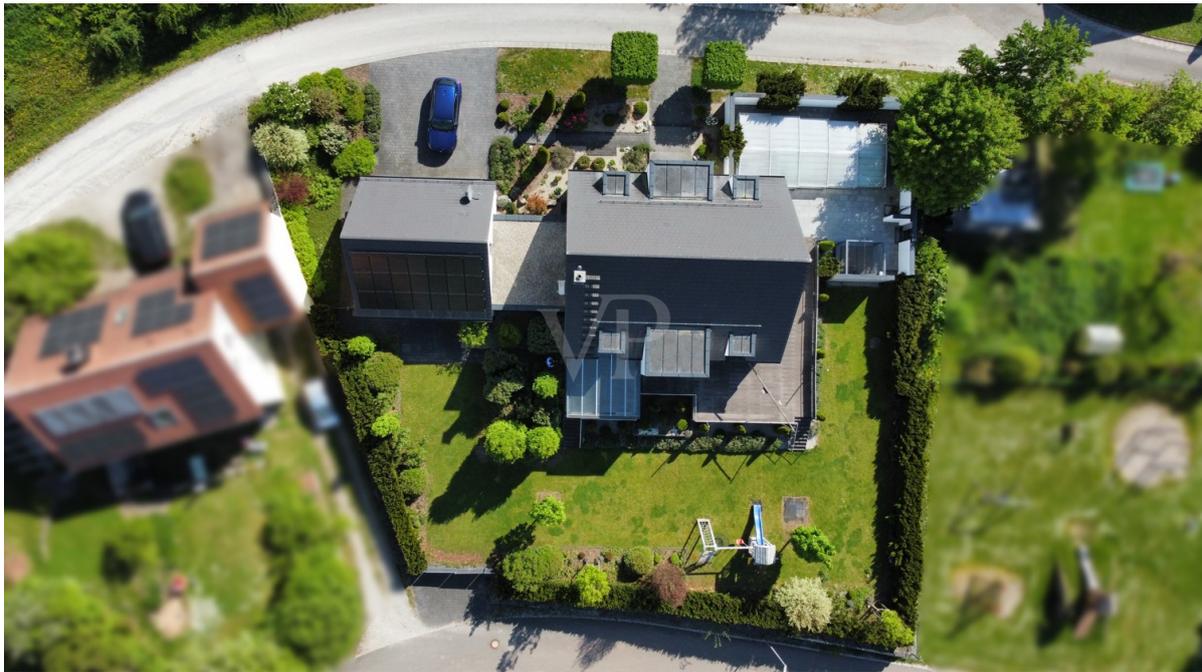
Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel



Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## O imóvel





VP VON POLL  
FINANCE

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,94% p.a.

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

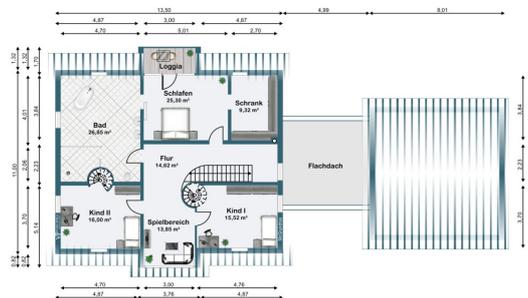
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	4,02% p.a.	4,15% p.a.
10 Jahre	3,87% p.a.	3,94% p.a.
30 Jahre	4,31% p.a.	4,42% p.a.

Stand per 07.11.2023

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

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

# Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Detalhes do equipamento

### 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.

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24333015 - 91483 Oberscheinfeld / Prühl

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)