Kitzingen – Repperndorf

Köstlicher, seltener Genuss: Repräsentatives Einfamilienhaus in Kitzingen / Repperndorf

Número da propriedade: 25432006

ÁREA: ca. 340,13 m^2 • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 938 m^2

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

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

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25432006
Área	ca. 340,13 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 106 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	03.08.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	48.90 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

O imóvel

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Uma primeira impressão

NEUBAU. NEUES ZUHAUSE. Der Neubau in Kitzingen ist ein köstlicher, aber seltener Genuss. Wir bieten Ihnen daher eine einmalige Chance. Das angebotene Einfamilienhaus geht auf Ihre anspruchsvollsten Wünsche ein. Weite Räume, große Fenster, gepflegter Garten, elegante Terrasse für Ihr Sommerdinner, fünf Badezimmer, Sauna und hochwertige Einbauküche: Sie werden überrascht sein, dass Sie sich nichts mehr wünschen können als das, was bereits angeboten wird. von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein luxuriöses 340m² großes Einfamilienhaus, das sich auf zwei Ebenen plus Untergeschoss und Anbau verteilt. Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten des Neubaus und zeichnet sich durch einen großen Garten, eine Doppelgarage, eine Sauna und eine überdachte Terrasse aus, die auf zwei Seiten um das Haus herum verläuft. Ein wichtiges Merkmal dieses Objekts ist seine strategische Lage in Kitzingens ruhigerem Wohnviertel Repperndorf. Die Universitätsstadt Würzburg erreichen Sie in nur 15 Minuten. LUXUS, WIE SIE IHN NOCH NIE GESEHEN HABEN. Stellen Sie sich einen schönen Sommersonntag vor. Sie wachen in Ihrem geräumigen, ruhigen Schlafzimmer auf. Sie fahren die elektrische Jalousie hoch und das Licht fällt durch das bodentiefe Fenster. Beim Lüften genießen Sie die Stille der Nachbarschaft. Im Wohngebiet von Kitzingens ruhigerem Stadtteil Repperndorf herrscht wenig Verkehr. Dies ist die perfekte Zeit, um sich selbst ein wenig zu widmen. Trotz der großen begehbaren Dusche entscheiden Sie sich, sich in der großen freistehenden Wanne des angrenzenden Badezimmers ein schönes heißes Bad zu bereiten. Die sanften Lichter sowie die großen Fliesen versetzen Sie in totale Entspannung. Inzwischen sind die Kinder aufgestanden. Beide haben ihr eigenes Schlafzimmer und teilen sich ein eigenes Badezimmer mit einer großen Dusche und allen Annehmlichkeiten, die sie benötigen. Bevor Sie ins Erdgeschoss gehen und den Tag so richtig beginnen, blicken Sie auf die Galerie und genießen den Raum und das Licht, das das Haus zu bieten hat: alles ist bis ins kleinste Detail durchdacht, um Entspannung und Komfort zu bieten. Sie gehen die freischwebende, massive Holztreppe hinunter. Das Erdgeschoss erstrahlt in purem Licht. Jedes Detail, jeder Aspekt ist darauf ausgelegt, das Haus zu einem einladenden und vertrauten Ort zu machen. Aus dem geräumigen Büro, gegenüber dem Gäste-Badezimmer, holen Sie sich Ihre Arbeitsunterlagen. Das Büro ist groß genug, damit Sie alle erforderlichen Tätigkeiten organisieren können. Schließlich erreichen Sie den Wohnbereich, den geräumigsten und elegantesten des ganzen Hauses. Dies ist die ideale Ecke, um sich auszuruhen und die Atmosphäre zu genießen. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche sind in einem einzigen großen Raum vereint, der dem Haus frische Luft verleiht. Der gesamte offene Raum ist verglast und blickt auf die Terrasse und den Garten rund um das Haus. Der Wohnbereich nimmt damit die Eigenschaften

eines reservierten Raums an, der für das Zusammensein mit der Familie bestimmt ist. Die hochwertige Küche passt optimal in diese Umgebung, denn sie strahlt Eleganz und Luxus aus. Die zentrale Kücheninsel zusammen mit den modernsten Geräten machen sie zum idealen Ort, um magische Momente zu verbringen. Keine Sorge – dieses Haus hat maximale Energieeffizienz. Sie genießen Ihren Espresso auf der geräumigen Terrasse. Hier ist Entspannung garantiert: umgeben von viel Grün ist dies der ideale Ort für eine nachmittägliche Siesta oder eine Party mit Freunden. Die Südausrichtung verspricht Ihnen zu jeder Tageszeit sonnige Momente. Atmen Sie die Ruhe ein und genießen Sie die Privatsphäre, die Ihnen die hohen Sträucher bieten. Kinder spielen ungestört, der große Garten bietet ihnen viel Platz zum Spaß haben. Dies ist die ideale Zeit, um die große Sauna mit angeschlossenem Badezimmer zu genießen oder sich in der Grillkunst zu versuchen. Sie ruhen sich kurz auf einem Liegestuhl aus und freuen sich wieder, dieses schöne Haus gekauft zu haben. Damit ist der Rundgang noch nicht zu Ende – im Kellergeschoss befinden sich, neben den Technikräumen und der Wirtschaftsraum, ein Gästezimmer mit angeschlossenem Bad sowie ein Fitnessraum. Der Deutschen liebstes Kind - das Auto - bietet dieses Anwesen drei Außenstellplätze und eine Doppelgarage. NEUBAU. WHAT ELSE? Wenn Sie auf der Suche nach Ihrem nächsten Zuhause sind und eine einzigartige Immobilie mit höchsten Ansprüchen wünschen, dann ist dieses luxuriöse, neu gebaute Einfamilienhaus genau das, worauf Sie gewartet haben. Für eine ausführlichere Immobilienberatung bis hin zur Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Detalhes do equipamento

Liebe zum Detail und hochwertige Ausstattung sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Luxusimmobilie.
Hier sind andere:
* Fünf Schlafzimmer
* Fünf Bäder
* Fliesengröße: 3,00m x 1,50m
* Hochwertige Einbauküche mit modernsten Elektrogeräten
* Offene Kamin
* Offene und moderne Architektur
* Wellnesscenter mit Sauna und Erholungsbereich
* Freistehender Swimmingpool im Garten
* Eingewachsener Garten
* Überdachte Terrasse
* Freischwebende Treppe
* Spanndecken
* Fußbodenheizung
* Solaranlage
* Elektrische Außenjalousie
* Fingerprint Türöffner
* Überwachungssystem
* Geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
* Elektrisches Garageneinfahrtstor
* Optimale Verkehrsanbindung
...Entdecken Sie weitere Highlights bei einer Besichtigung!

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Tudo sobre a localização

Kitzingen, die familienfreundliche Stadt am Main, ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496. Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden. Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule. Repperndorf ist ein Stadtteil von Kitzingen. Repperndorf liegt drei Kilometer nordwestlich des Kitzinger Stadtkerns am Repperndorfer Mühlbach, der in Kitzingen in den Main mündet. Naturräumlich liegt Repperndorf als einziger Kitzinger Stadtteil auf den sogenannten Hochflächen im südlichen Maindreieck, die zu den Gäuflächen im Maindreieck gezählt werden. Typisch sind die etwa 300 m hohen Ebenen, die in Richtung des Maines steil abfallen. Die Trasse der Bundesstraße 8 führt östlich am Ort vorbei. Der Straßenname Alte Reichsstraße verweist auf den Verlauf der mittelalterlichen Reichsstraße von Nürnberg nach Würzburg durch den Ort. Repperndorf ist heute Weinbauort im Anbaugebiet Franken. Eine Weinlage existiert um das Dorf; der Wein wird seit den 1970er Jahren unter dem Namen Repperndorfer Kaiser Karl vermarktet und verweist auf die Durchreisen des Frankenkönigs. Zu erwähnende touristische Besonderheiten sind: evangelische Kirche St. Laurentius, katholische Laurentiuskirche, Friedhof mit Arkaden und steinerner Renaissance-Friedhofskanzel.

Número da propriedade: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 48.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25432006 - 97318 Kitzingen – Repperndorf

Pessoa de contacto

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

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com