Scheinfeld

Moderne Familienresidenz in Scheinfeld – Zeitloses Wohnen im Grünen

Número de propiedad: 25333023

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 173 m^2 • **HABITACIONES:** 5.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 701 m^2

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25333023
Superficie habitable	ca. 173 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	13.05.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	26.73 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

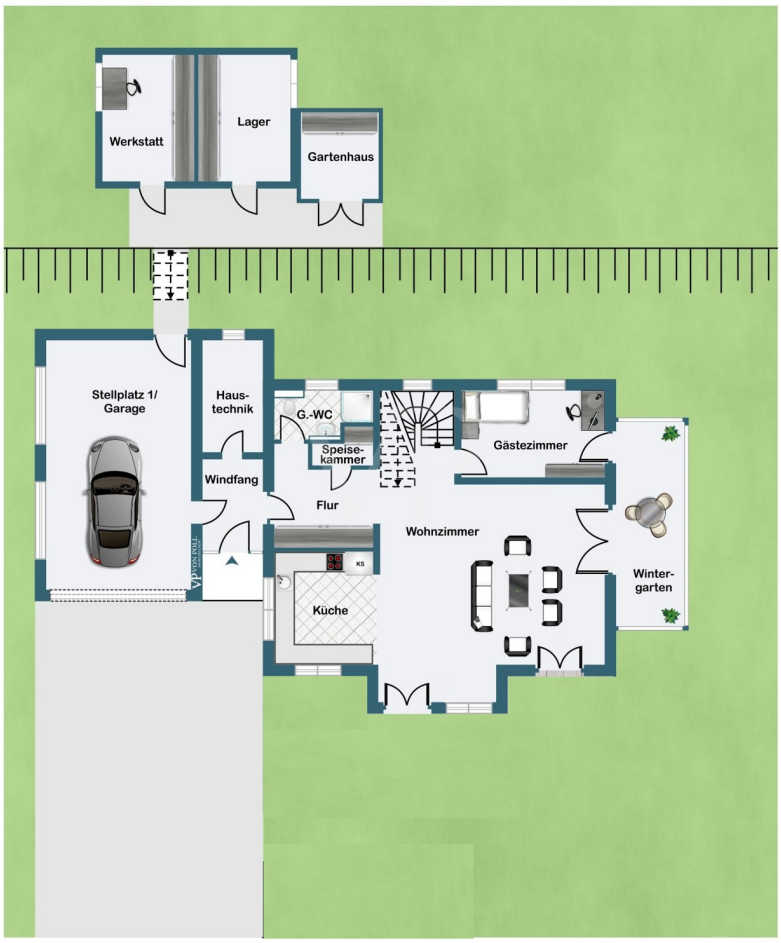
La propiedad

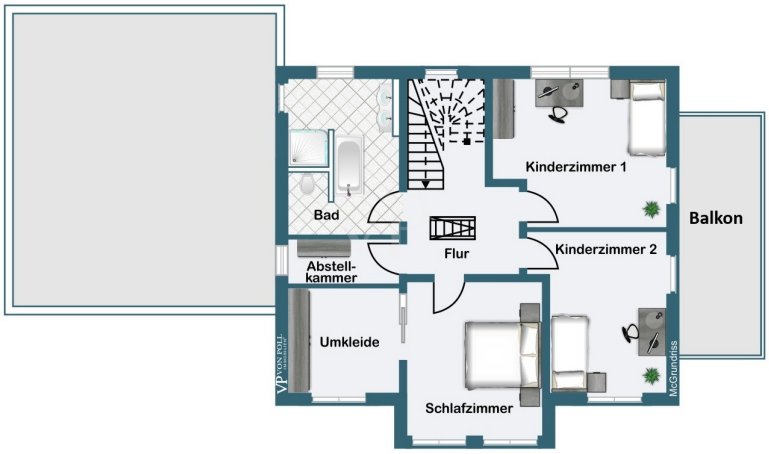
Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

La propiedad

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Una primera impresión

Beim Betreten Ihres neuen, rund 701?m² großen Grundstücks spüren Sie sofort: Dieses Zuhause erfüllt höchste Ansprüche. Das im Jahr 2023 errichtete Einfamilienhaus in hochwertiger Massivbauweise vereint moderne Architektur, intelligente Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, großzügigen Fensterflächen und einer klaren, offenen Struktur bietet es ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit einem gepflegten Vorgarten und einem repräsentativen Erscheinungsbild. Die großzügige Garage bietet nicht nur Stellfläche für Ihr Fahrzeug, sondern auch einen direkten Zugang zum Wohnhaus ein praktischer Vorteil bei jedem Wetter. Im hinteren Bereich des Grundstücks finden Sie ein Gartenhaus, eine Werkstatt sowie ein separates Lagerabteil, das vielfältig nutzbar ist sei es für handwerkliche Hobbys, Stauraum oder saisonale Nutzung. Der angrenzende, unbebaute Gartenbereich bietet zudem viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Gestalten.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit ca. 41?m² Fläche, der durch große Fensterflächen mit natürlichem Licht durchflutet wird. Hier verbinden sich gemütliches Wohnen, stilvolles Ambiente und moderne Funktionalität. Die angrenzende, offen integrierte Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und mit einer separaten Speisekammer ergänzt ideal für Familien und Kochliebhaber. Die Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und ist technisch wie optisch auf dem neuesten Stand. Vom Wohnbereich wie auch vom angrenzenden Gästezimmer aus gelangen Sie in den beheizten Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann und sich perfekt als Rückzugsort oder Pflanzenoase eignet. Von hier haben Sie Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Ein modernes Gäste-Badezimmer mit bodengleicher Dusche, sowie großes Gäste- oder Arbeitszimmer runden das Erdgeschoss ab. Im gesamten Haus sorgt eine flächendeckende Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das durch einen zentralen Flur alle Räume miteinander verbindet. Das große Hauptbadezimmer ist ein echtes Highlight: Es ist mit drei Fenstern lichtdurchflutet und mit einer Badewanne, einer großzügigen Regendusche, sowie hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Die stilvolle Badeinrichtung ist perfekt aufeinander abgestimmt und im Kaufpreis enthalten.

Zwei großzügige Kinderzimmer bieten viel Platz für Spiel und Rückzug die Zimmer verfügen jeweils über direkten Zugang zu einem großen Balkon.

Das Elternschlafzimmer ist besonders lichtdurchflutet und bietet mit drei französischen Balkonen eine freundliche, offene Atmosphäre. Über eine Schiebetür ist es mit einem separaten Ankleidezimmer verbunden, das mit einem maßgefertigten Einbauschrank ausgestattet ist und zusätzlichen Stauraum bietet perfekt für eine geordnete Garderobe.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtbild durch eine moderne Photovoltaikanlage mit 7,2?kWp mit Speicher, die nachhaltig Energie erzeugt und Ihre Stromkosten dauerhaft senkt. Die Kombination aus zeitgemäßer Haustechnik, effizienter Energieversorgung und durchdachter Raumaufteilung macht dieses Haus zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine stilvolle Ausstattung, seine großzügigen Räume, intelligente Technik und eine hervorragende Wohnlage. Es bietet alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: Komfort, Funktionalität, Energieeffizienz und ein stimmiges Ambiente ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Sie möchten diese Immobilie? Großartig! Aber bedenken Sie: Jede Minute, die Sie zögern, verbringt ein anderer Interessent damit, schon mal imaginär seine Möbel reinzuschieben. Schnell sein lohnt sich!

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Detalles de los servicios

Ausstattung im Innenbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Einbauküche
- Regendusche
- Hochwertige Badezimmerausstattung
- Moderne Fliesen
- Laminatböden
- Holztreppe
- Französische Balkone
- Balkon
- Beheizter Wintergarten

Technik & Energie
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 7,2 kWp mit Speicher
- Moderne Baumaterialien

Außenbereich & Nutzflächen
- Garage
- Kfz-Stellplatz
- Werkstatt
- Lagerraum
- Gartenhaus
- Gartennutzung

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Todo sobre la ubicación

Gelegen im Herzen des Naturparks Steigerwald (Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) bietet Scheinfeld ein naturnahes, familienfreundliches Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität. Die charmante Kleinstadt verbindet historische Bausubstanz mit moderner Infrastruktur und profitiert von ihrer günstigen Lage zwischen den Metropolregionen Nürnberg und Würzburg.
Verkehrsanbindung:

• Gute Erreichbarkeit über die Autobahn A3 (Anschlussstelle Schlüsselfeld)
• Anbindung an die Bundesstraßen B8 und B286

Entfernungen:

Würzburg: ca. 50 Minuten (55 km)

Nürnberg: ca. 50 Minuten (60 km)

Neustadt an der Aisch: ca. 20 Minuten (20 km)

Bad Windsheim (Therme): ca. 25 Minuten (25 km)

Kitzingen: ca. 30 Minuten (30 km)

ÖPNV:
• Regionale Busverbindungen in alle Richtungen
• Bahnanbindung über umliegende Stationen (Markt Bibart, Neustadt/Aisch)
Infrastruktur und Versorgung:

• Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Wochenmarkt
• Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte, Fachärzte, Apotheken, Pflegeangebote
• Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule im Ort, Realschule und Gymnasien im nahen Umkreis
• Kinderbetreuung: Kindergärten und Kinderkrippen vorhanden
• Dienstleistungen: Banken, Post, Verwaltung, Stadtbücherei
Freizeit und Kultur:

• Wanderwege durch die abwechslungsreiche Landschaft des Steigerwalds

• Radwege für Genießer und sportlich Aktive
• Freibad Scheinfeld und modernes Hallenbad mit Sauna
• Schloss Schwarzenberg als kulturelles Wahrzeichen mit Schlosskonzerten
• Über 40 Vereine in den Bereichen Sport, Musik, Tradition und Jugend
• Veranstaltungen: Holzmarkt, Kirchweihen, Weihnachtsmarkt, Passionsspiele

Besondere Standortvorteile:

• Naturverbundenes und ruhiges Wohnumfeld
• Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen
• Gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Region
• Regionale Gastronomie mit fränkischen Spezialitäten
• Familienfreundliche Infrastruktur und aktives Gemeindeleben

Für wen ist Scheinfeld ideal?

• Familien: Überschaubare, sichere Umgebung mit Kinderbetreuung und Schulen
• Berufspendler: Gute Verkehrsanbindung in die Metropolregionen
• Naturliebhaber: Direkter Zugang zu Wäldern, Wanderwegen und Naturerlebnissen
• Heimatverbundene: Lebendige Ortsgemeinschaft mit aktiven Vereinen und Festen

Scheinfeld überzeugt durch seine naturnahe Lage, seinen historischen Charme und seine gute Anbindung – eine ideale Wahl für alle, die das Leben im Grünen schätzen, aber dennoch schnell in der Stadt sein möchten. Mit rund 5.000 Einwohnern bietet die Stadt eine persönliche Atmosphäre, kurze Wege und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Número de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 26.73 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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 de propiedad: 25333023 - 91443 Scheinfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com