



## 97353 Wiesentheid

Mehr als ein Zuhause - Exklusiver Bungalow mit über 272 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, Pool und privatem Wellnessbereich in Wiesentheid



**990.000 €**

Kaufpreis

**207,76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**765 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-immobilien.de



[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 207,76 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 65,35 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 765 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer            | 4                     |
| Schlafzimmer      | 3                     |
| Badezimmer        | 2                     |
| Terrassen         | 2                     |
| Stellplätze       | 5                     |

### Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Baujahr          | 2016      |
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | neuwertig |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 990.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 2,38      |

### Energieausweis

|                |               |
|----------------|---------------|
| Baujahr (Haus) | 2016          |
| Gebäudeart     | Nichtwohngebä |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 2027-01-01 |
|--------------|------------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Kamin                | ✓ |
| klimatisiert         | ✓ |
| Gartennutzung        | ✓ |
| Kabel / Sat-TV       | ✓ |
| barrierefrei         | ✓ |
| Sauna                | ✓ |
| Swimmingpool         | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Wintergarten         | ✓ |
| Wellnessbereich      | ✓ |
| Abstellraum          | ✓ |
| Gäste-WC             | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Energietyp

|        |   |
|--------|---|
| KfW 55 | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Bidet   | ✓ |
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnen & Komfort

großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich  
 hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel  
 stilvoller Holzofenkamin  
 vollständig verglaster Wintergarten mit großzügig verschiebbaren Glaselementen  
 drei Schlafzimmer  
 Hauptschlafzimmer mit begehbaren Ankleide  
 zwei hochwertig ausgestattete Bäder  
 Masterbad mit freistehender Badewanne und Doppelwaschtisch  
 Fußbodenheizung  
 umfassende Smart-Home-Steuerung  
 Klimatisierung  
 Hochwertiger Vinylboden in allen Räumen außer Bäder und Küche

### Wellness & Außenbereich

großzügiger Salzwasserpool mit weitläufigen Sitz- und Liegeflächen  
 überdachter Whirlpool



direkter Zugang zum Whirlpool vom Badezimmer und einem weiteren Zimmer  
Außensauna und Außendusche  
zwei Terrassen  
überdachte Terrasse mit Grillmöglichkeit  
separate Frühstücksecke  
Feuerstelle mit integrierter Sitzecke  
mehrere liebevoll angelegte Sitz- und Aufenthaltsbereiche  
Kräuterhochbeet und hochwertig gestaltete Außenanlagen

#### Weitere Ausstattung

ausgebauter Büro-/Fitnessbereich im Untergeschoss  
umfangreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten  
Photovoltaikanlage und zusätzliche Solaranlage  
Zisterne mit ca. 9.000 Litern Fassungsvermögen  
Garage und Carport  
Elektroladestation  
großzügige Einfahrt  
Stellmöglichkeiten für bis zu fünf Fahrzeuge



## Beschreibung

Manche Häuser überzeugen durch ihre Ausstattung. Andere schaffen vom ersten Moment an ein Gefühl von Zuhause. Dieser außergewöhnliche Bungalow in Wiesentheid vereint beides: großzügiges, modernes Wohnen mit einer Atmosphäre, die Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität spürbar macht.

Auf rund 206,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt über 272 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche entfaltet sich ein durchdachtes Zuhause, in dem Offenheit und Geborgenheit wunderbar zusammenspielen. Herzstück ist der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier trifft eine hochwertige Küche mit großzügiger Kochinsel auf viel Licht, klare Linien und einen stilvollen Kamin. Ein Ort für gemeinsame Abende, lange Gespräche, gutes Essen – und für die stillen Momente, in denen man einfach gerne zu Hause ist.

Besonders eindrucksvoll ist der vollständig verglaste Wintergarten. Seine großzügig verschiebbaren Glaselemente lassen Innen- und Außenbereich beinahe miteinander verschmelzen. An warmen Tagen wird er zur offenen Lounge mit Blick in den Garten, in der kühleren Jahreszeit zu einem geschützten, lichtdurchfluteten Lieblingsplatz. So wird der Garten zu jeder Jahreszeit Teil des Wohnens.

Auch der private Bereich ist auf Komfort und Rückzug ausgerichtet. Drei Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste und Homeoffice. Das Hauptschlafzimmer mit begehrter Ankleide schafft eine angenehm private Atmosphäre. Das großzügige Masterbad mit freistehender Badewanne und Doppelwaschtisch wirkt wie ein kleiner Wellnessbereich im eigenen Zuhause. Ein weiteres Duschbad ergänzt das Raumangebot.

Ein Detail, das den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht, ist der direkte Zugang vom Badezimmer und einem weiteren Zimmer zum überdachten Whirlpoolbereich. Hier beginnt Erholung nicht erst im Urlaub, sondern direkt vor der eigenen Tür.

Der Außenbereich macht dieses Zuhause schließlich zu etwas Besonderem: Ein großzügiger Salzwasserpool mit weitläufiger Liegefläche, mehrere liebevoll angelegte Sitz- und Essbereiche, eine überdachte Terrasse mit Grillmöglichkeit und eine separate Frühstücksecke schaffen zahlreiche Lieblingsplätze. Außensauna und Außendusche, die Feuerstelle mit integrierter Sitzecke sowie das Kräuterhochbeet vermitteln das Gefühl eines privaten Rückzugsortes, an dem der Alltag schnell in den Hintergrund tritt.

Auch funktional lässt das Haus kaum Wünsche offen. Im Untergeschoss stehen ein modern ausgebauter Büro- beziehungsweise Fitnessbereich sowie großzügige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Fußbodenheizung, umfassende Smart-Home-Steuerung, Photovoltaik- und Solaranlage sowie eine 9.000-Liter-Zisterne verbinden hohen Wohnkomfort mit zeitgemäßer Technik. Garage, Carport mit Elektroladestation und die großzügige Einfahrt bieten Stellmöglichkeiten für bis zu fünf Fahrzeuge.

Dieser Bungalow ist mehr als die Summe seiner Ausstattung. Er ist ein Ort für Menschen, die großzügig wohnen, bewusst genießen und sich im eigenen Zuhause jeden Tag ein Stück Urlaub gönnen möchten – mit Raum für Familie und Freunde, mit Privatsphäre und mit vielen kleinen Plätzen, die schnell zu persönlichen Lieblingsorten werden.

## Lage

Wiesentheid bietet genau die Mischung, die viele Menschen heute suchen: Ruhe und Lebensqualität auf der einen Seite – kurze Wege und eine sehr gute Infrastruktur auf der anderen.



Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Der historische Ortskern ist ebenso schnell erreichbar wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheke. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und machen den Standort besonders alltagstauglich.

Gleichzeitig beginnt die Erholung praktisch vor der Haustür. Wiesentheid liegt reizvoll zwischen dem Fränkischen Weinland und dem Naturpark Steigerwald. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden dazu ein, die Umgebung zu entdecken, während der historische Schlosspark einen besonderen Ort für Spaziergänge und ruhige Momente bietet.

Auch für den täglichen Weg zur Arbeit oder überregionale Unternehmungen ist die Lage angenehm: Über die nahe gelegene A3 sind sowohl Würzburg als auch Nürnberg gut erreichbar. Kitzingen liegt rund 17 Kilometer, Würzburg rund 34 Kilometer entfernt.

So verbindet Wiesentheid ein entspanntes Wohnumfeld mit einer Infrastruktur, die im Alltag überzeugt – und einer Umgebung, die dazu einlädt, die freie Zeit direkt vor der eigenen Haustür zu genießen.

## Sonstige Angaben

---

### Sonstige Angaben

Baujahr 2016  
ca. 206,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 65,35 m<sup>2</sup> Nutz- und Zubehörfläche  
insgesamt ca. 272,11 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche  
ca. 765 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
teilunterkellert  
barrierefreies Wohnen  
Stellmöglichkeiten für bis zu fünf Fahrzeuge

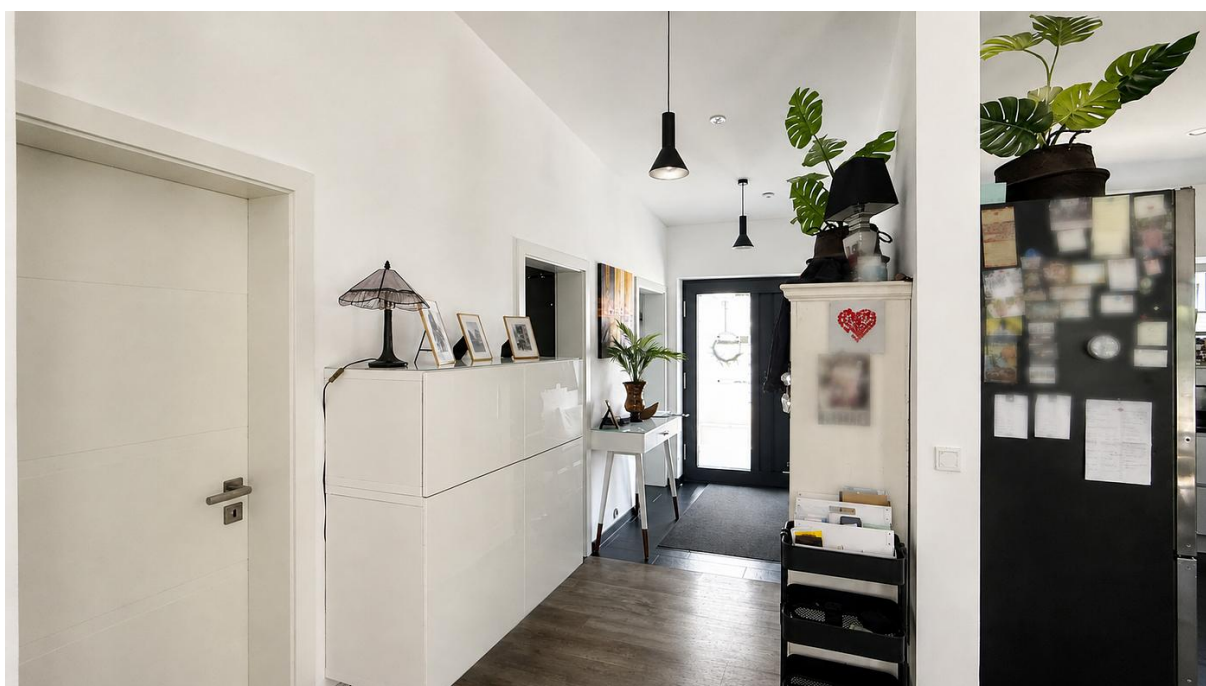
Bezug nach Vereinbarung!

### Energieausweis

Verbrauchsausweis  
Energieverbrauchskennwert: 64 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Gebäude Baujahr 2016  
Anlagentechnik Baujahr 2016  
Energieträger: Erdgas H



[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)







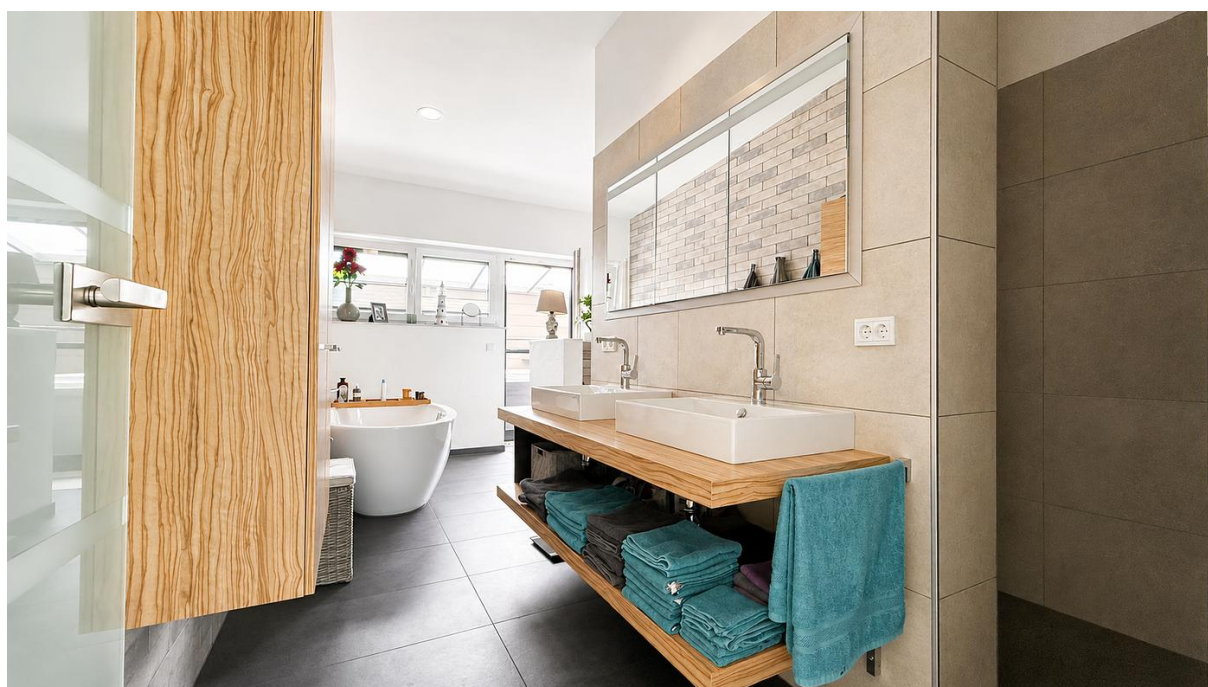












































## Wiesentheid – ein Ort mit Lebensqualität und bester Infrastruktur

Wiesentheid verbindet den besonderen Charme einer traditionellen fränkischen Marktgemeinde mit einer Infrastruktur, die für einen Ort dieser Größe außergewöhnlich vielfältig ist. Das gepflegte Ortsbild, kurze Wege und die naturnahe Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und alle, die Ruhe und Komfort miteinander verbinden möchten.



### HISTORISCHES ERBE & LEBENSQUALITÄT

Ein prägendes Wahrzeichen ist das historische Schloss Wiesentheid, der Stammsitz der Grafen von Schönborn-Wiesentheid. Gemeinsam mit der barocken Ortsmitte verleiht es der Gemeinde einen repräsentativen und unverwechselbaren Charakter. Daran schließt sich der weitläufige Schlosspark Schönborn an. Die gepflegte Parkanlage mit altem Baumbestand, geschwungenen Wegen, Wiesenflächen und Wasserspielen bietet einen besonderen Ort für Spaziergänge und erholsame Stunden im Grünen.



### EINKAUFEN, GASTRONOMIE & MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Auch im Alltag überzeugt Wiesentheid mit einer ausgezeichneten Versorgung. Mehrere Supermärkte und Discounter, eine Drogerie, Bäckereien, Fachgeschäfte, eine Apotheke, Ärzte, Poststelle und verschiedene Dienstleistungsangebote sind direkt im Ort vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Gaststätten und Cafés – ein beliebter Treffpunkt ist der Eisdealer am Marktplatz, der insbesondere in den warmen Monaten zu einem Eis oder einer kleinen Auszeit im Ortszentrum einlädt.



### FAMILIENFREUNDLICH & BILDUNGSNAH

Familien profitieren von einem umfassenden Betreuungs- und Bildungsangebot. Kindergärten, Kinderkrippen und Horte befinden sich ebenso in Wiesentheid wie Grundschule, Mittelschule und das Gymnasium Steigerwald-Landschulheim. Dadurch können viele Wege des Familienalltags bequem innerhalb der Gemeinde zurückgelegt werden.



### VERKEHRSANBINDUNG & ERREICHBARKEIT

Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Anschlussstelle der A3 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Würzburg, Kitzingen, Erlangen, Herzogenaurach und Nürnberg. Wiesentheid vereint damit historischen Charakter, naturnahes Wohnen und umfassende Infrastruktur zu einem Wohnort mit hoher Lebensqualität und besten Voraussetzungen für den Alltag.

### WIESENTHEID AUF EINEN BLICK



A3 in wenigen Minuten erreichbar



Einkaufsmöglichkeiten vielfältig vor Ort



Kindergärten, Schulen & Gymnasium im Ort



Schlosspark & Natur für Erholung und Freizeit



Ärzte, Apotheke & Gesundheitsversorgung im Ort



Restaurants, Cafés & Eiscafé als beliebte Treffpunkte

Alte Abtswindler Straße 23 | WIESENTHEID

