

Seinsheim / Iffigheim

# Wohn- und Geschäftshaus mit Biergarten in idyllischer Lage in Iffigheim/Seinsheim

Objektnummer: 25432106



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 731 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25432106   |
| Wohnfläche   | ca. 170 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1937       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 298.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergieverbrauch         | 106.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.03.2030     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1937              |

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Ein erster Eindruck

Wohn- und Geschäftshaus mit Biergarten in idyllischer Lage in Iffigheim (Seinsheim)

Das im Jahr 1937 erbaute Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im malerischen Ortsteil Iffigheim der Marktgemeinde Seinsheim, eingebettet in die sanften Hügel des unterfränkischen Weinlands. Die Immobilie vereint historischen Charme mit modernisierter Technik und bietet sowohl privaten als auch gewerblichen Nutzern vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von rund 170 m<sup>2</sup> sowie einer Gewerbefläche von ca. 60 m<sup>2</sup> eignet sich das Haus ideal als Kombination aus Wohnsitz und Gastronomiebetrieb.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Gewerbeeinheit, die zuletzt gastronomisch genutzt wurde. Der Gastraum mit einladender Theke bildet das Herzstück des Betriebs und wird durch eine voll ausgestattete Küche mit professionellen Pizzaöfen sowie einer angrenzenden Speise ergänzt. Separate Gäste-WCs bieten Komfort für den gastronomischen Betrieb. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Biergarten, der zum Verweilen einlädt und bei schönem Wetter zahlreiche Gäste anzieht.

Die Gastronomieräume lassen sich bei Bedarf ohne großen Aufwand in Wohnraum umwandeln. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, insgesamt drei separate Wohneinheiten zu schaffen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Vermietung oder für individuelle Wohnkonzepte.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine gemütliche Wohneinheit mit einem gut durchdachten Grundriss. Neben einem hellen Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein Büro, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Die Einheit wird durch einen kleinen Balkon und eine große, sonnige Dachterrasse ergänzt, die viel Raum für Erholung im Freien bietet.

Eine weitere Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss der Immobilie. Diese umfasst eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum, ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche. Zusätzlich ist ein separater Heizraum vorhanden, der die Technik bequem zugänglich macht.

Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren, die sowohl für den privaten Gebrauch als auch für Gäste oder Kunden ausreichend Platz bietet.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Installation einer neuen Pelletheizung mit solarer Unterstützung für die Warmwasseraufbereitung sorgt für energieeffizientes Heizen. In beiden Wohneinheiten wurden neue Böden verlegt und moderne Bäder eingebaut. Zudem wurden großteils neue Rohrleitungen verlegt und die Elektroverteilung überarbeitet, inklusive moderner Stromkästen. Fenster wurden ebenfalls erneuert, was zur energetischen Optimierung beiträgt.

Ein weiteres besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ein im Grundbuch gesichertes Waldrecht. Dieses erlaubt es dem Eigentümer, kostenlos Holz aus einem zugehörigen Waldstück zu entnehmen – ein ökologisch und wirtschaftlich wertvoller Vorteil, der die Nachhaltigkeit des Anwesens zusätzlich unterstreicht.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten – sei es als gastronomischer Betrieb mit Wohnnutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung. Das Ensemble bietet viel Raum für Ideen in ruhiger Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Diese Immobilie stellt eine einmalige Gelegenheit dar, ein vielseitig nutzbares Anwesen in idyllischer Lage zu erwerben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* großer gemütlicher Biergarten
- \* 2 Wohnungen + Gewerbeinheit
- \* zahlreiche Renovierungen wurden durchgeführt
- \* großzügige Dachterrasse
- \* Solarthermie
- \* Doppelgarage mit elektrischen Toren
- \* gut ausgestattete Gastro Küche
- \* Waldrecht

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Alles zum Standort

Iffigheim ist ein malerischer Ortsteil des Marktes Seinsheim im unterfränkischen Landkreis Kitzingen, Bayern. Gelegen in einer sanft hügeligen Landschaft, wird das Dorf vom Iffbach durchzogen und besticht durch seine historische Bausubstanz, darunter die Kirche St. Johannes der Täufer mit einem Turm aus dem 13. Jahrhundert. Das Ortsbild wird durch traditionelle fränkische Architektur geprägt, und die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein, beispielsweise entlang des Iffbachtals mit seinen ehemaligen Mühlen.

Ein weiteres Naherholungsziel ist der idyllisch gelegene See im benachbarten Seinsheim, der besonders in den Sommermonaten ein beliebter Treffpunkt für Einheimische und Besucher ist.

### Verkehrsanbindung

Iffigheim ist über die Kreisstraße KT 21 an das regionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A7 befindet sich bei Marktbreit, etwa 10 Kilometer entfernt, was eine gute Erreichbarkeit von Würzburg (ca. 30 km) und weiteren Städten ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die Verbindungen zu umliegenden Orten und Bahnhöfen bieten.

### Verpflegung vor Ort

In Iffigheim selbst gibt es begrenzte gastronomische Angebote. Für umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten und eine vielfältige Gastronomie bietet sich der nahegelegene Ort Marktbreit an. Dort finden sich Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Restaurants und Cafés, die regionale und internationale Küche anbieten.

Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Nähe zum Ort.

Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Iffigheim aus erreichbar, was Familien mit schulpflichtigen Kindern eine gute Anbindung an weiterführende Bildungseinrichtungen ermöglicht.

Insgesamt bietet Iffigheim eine ruhige, ländliche Wohnlage mit historischem Charme und guter Anbindung an die Infrastruktur und Bildungsangebote der Region.

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25432106 - 97342 Seinsheim / Iffigheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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