Obernbreit

Stilvoll saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Obernbreit

CODICE OGGETTO: 25432105

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 211 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 176 m^2

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25432105
Superficie netta	ca. 211 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	106.73 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

Una prima impressione

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Obernbreit – stilvoll saniert mit Altbauflair In ruhiger Lage von Obernbreit erwartet Sie dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung das mit seinem besonderen Altbaucharme und hochwertiger Ausstattung überzeugt. Auf rund 211 Quadratmetern Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Raum für Familien, Paare oder auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Das Grundstück umfasst ca. 178 Quadratmeter und ist pflegeleicht angelegt. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht bekannt, jedoch wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und anschließend durch den Eigentümer weiter modernisiert. So wurde 2021 eine neue Gasheizung installiert. Im Jahr 2022 erfolgte der Austausch der Fenster sowie eine Renovierung der Böden. Besonders stilvoll präsentieren sich die Badezimmer – darunter das Gäste-WC, das 2023 aufwändig und mit viel Liebe zum Detail erneuert wurde. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Die Kombination aus historischem Flair, modernen Elementen und hochwertigen Materialien schafft eine einladende Atmosphäre mit besonderem Wohngefühl. Dank der sorgfältigen Sanierung stehen keinerlei Renovierungen mehr an – das Haus ist sofort bezugsfertig. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie verfügt über ein Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine praktische Küchenzeile. Damit eignet sie sich hervorragend für Gäste, ältere Familienmitglieder oder zur Vermietung. Einzigartige Gelegenheit Diese Immobilie vereint Geschichte, Qualität und Komfort – ein Haus zum Wohlfühlen mit besonderem Charme. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort.

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS
* hochwertige Renovierungen wurden durchgeführt unter Anderem:

- Heizung Gas 2021
- Fenster 2022
- Bäder und WCs 2023
- Bodenbeläge
- uvm.

* Kamin im Wohnbereich
* offener Wohn-/Essbereich
* Altbaucharme
* hochwertige Einbauküche
* Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

Tutto sulla posizione

Obernbreit ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Kitzingen, inmitten des schönen Mainfrankens. Die Gemeinde liegt etwa 20 Kilometer südlich von Würzburg und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung. Die Lage von Obernbreit ist besonders attraktiv, da sie sowohl ländlich als auch verkehrsgünstig ist. Durch die Nähe zur Autobahn A3 sind die umliegenden Städte wie Würzburg, Nürnberg oder Frankfurt am Main schnell und einfach zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen. Obernbreit überzeugt mit seinem historischen Ortskern, der durch liebevoll erhaltene Fachwerkhäuser, enge Gassen und eine einladende Atmosphäre geprägt ist. Der Ort überzeugt mit einer guten Nahversorgung: Ein Supermarkt deckt den täglichen Bedarf, während gemütliche Gasthäuser zum Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist durch einen Haus- und Zahnarzt direkt vor Ort gewährleistet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen finden sich im nahegelegenen Marktbreit, das in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Die Umgebung von Obernbreit ist von malerischen Weinbergen und idyllischen Radwegen geprägt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und sich sportlich betätigen. Auch kulturell hat Obernbreit einiges zu bieten, mit regelmäßigen Veranstaltungen wie dem Weinfest, dem Altstadtfest und vielen anderen regionalen Festen. Alles in allem ist Obernbreit ein wunderschöner Ort zum Leben und Arbeiten, der sich durch eine hohe Lebensqualität, eine malerische Umgebung und eine gute Verkehrsanbindung auszeichnet.

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 106.73 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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.

CODICE OGGETTO: 25432105 - 97342 Obernbreit

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellinger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com