

Neubrunn

# Großzügiges 1-2 Familienhaus in idyllischer Lage von Neubrunn...

Objektnummer: 25249004



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

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

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25249004
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	233.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.09.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige 1-2 Familienhaus wurde 1968 erbaut und könnte Ihr neues Zuhause werden. Es befindet sich im idyllischen Ort Neubrunn, nur ca. 30 Minuten von Würzburg entfernt. Die Immobilie bietet zwei Wohnungen, die durch separate Eingänge betreten werden können. Beide Wohnungen verfügen über eine gute Raumverteilung und großzügig geschnittene Zimmer. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Diele, eine große Wohnküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad mit Tageslicht und ein separates WC sind hier vorhanden. Vom hellen Wohnzimmer gelangt man über eine große Schiebetür auf den südwestlich ausgerichteten Balkon. Im Untergeschoss (Souterrain) befindet sich eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung ist vom Treppenhaus oder von der Gartenseite zu betreten. Die vorhandene Einzelgarage ist im Haupthaus integriert. Hier besteht die Möglichkeit, diese bei Bedarf als weiteres Zimmer im Erdgeschoss zu nutzen. Der Garten hat eine angenehme Größe und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Dieses Haus bietet den Käufern die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen und Vorstellungen einzubringen und nach ihren persönlichen Wünschen zu gestalten. Diese Immobilie ist ideal für handwerklich begabte Personen oder Investoren, die das Potenzial erkennen. Das Dach wurde im Jahre 2000 professionell gereinigt, versiegelt und gedämmt. Die 2-fach verglasten Kunststoff-Fenster sind 2005 eingebaut worden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Fassade erneuert. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Ausstattung und Details

- Einzelgarage
- 2 Wohnungen mit separaten Eingängen
- Balkon und Garten
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Alles zum Standort

Neubrunn ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Würzburg. Umgeben von Wiesen und Wäldern ist Neubrunn für seine ca. 2300 Einwohner ein toller Ort zum Leben. Für das tägliche Leben ist hier alles vorhanden. Eine Tankstelle und ein Edeka Markt, eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin, eine Zahnarztpraxis, ein Friseur und das über die Grenzen von Neubrunn bekannte Möbelhaus Spitzhüttl. Selbst die Kleinsten sind hier gut versorgt. Der Kath. Kindergarten St. Elisabeth in Neubrunn betreut die Kinder ab dem 1. Lebensjahr. Ein Highlight ist das Freibad direkt im Ort. Die Würzburger Innenstadt erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto. Zum Frankfurter Flughafen fahren Sie ca. 50 Minuten mit dem Auto.



**Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 233.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25249004 - 97277 Neubrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

---

Rathausgasse 2 Main-Tauber-Kreis  
E-Mail: [main-tauber-kreis@von-poll.com](mailto:main-tauber-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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