

Marktbergel / Ottenhofen

# Renoviertes Anwesen mit Reitanlage in Ottenhofen

????????? ??????????: 23333050



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

?????????: ca. 268 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 6.025 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23333050
????????????	ca. 268 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	9
????????????? ???	5
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1953
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	?????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ????????	ca. 6.025 m <sup>2</sup>
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????????	ca. 6.025 m <sup>2</sup>
???????	
????????????? ????????	ca. 6025 m <sup>2</sup>
?????????	??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????? ????????	247.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.04.2027	??????????????	
??????????????????			
?????????? ???			
????? ????????????	????????? ????????		
	?????????????		

??????? ???????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ????????





??????? ???????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ????????



???????? ??????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ?????????





??????? ???????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ????????





???????? ??????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ?????????





???????? ?????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ?????????



???????? ?????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

?? ?????????



**IHRE POLE-POSITION  
FÜR DIE NÄCHSTE  
BESICHTIGUNG**

**MIT IHREM PERSÖNLICHEN  
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)





??????? ????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses luxuriöse Einfamilienhaus mit großer Reitanlage präsentieren zu dürfen. Dieses beeindruckende dreistöckige Haus mit einer großzügigen Wohnfläche von 218 Quadratmetern verkörpert meisterhaft die Verbindung von anspruchsvollem Design und akribischer Detailverliebtheit. Hier erwartet Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Gesamtkunstwerk, in dem Ästhetik und Funktionalität in perfekter Harmonie verschmelzen. Doch das ist längst nicht alles – die Pracht dieser Immobilie wird durch eine erstklassige Reitanlage sowie ein weitläufiges Grundstück, das für Pferde-Enthusiasten und Genießer gleichermaßen geschaffen ist, in noch höhere Sphären gehoben. EINE ZEITGEMÄßE OASE Die Liebe zum Detail und die Hingabe zur Qualität werden bereits beim Betreten des Hauses spürbar. Im Jahr 2018 wurde das Obergeschoss und das Dachgeschoss mit viel Bedacht kernsaniert, um die Wünsche anspruchsvoller Bewohner zu erfüllen. Die traditionelle Architektur wurde geschickt mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert, um eine Wohlfühloase zu erschaffen. GROßZÜGIGKEIT TRIFFT AUF FUNKTIONALITÄT Dieses Haus bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch Möglichkeiten für individuelle Entfaltung. Ein geräumiges Büro im Obergeschoss schafft die perfekte Arbeitsumgebung für Ihre Homeoffice-Tätigkeiten. Das moderne Badezimmer ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Entspannung und des Wohlbefindens. EIN ZENTRUM DES GENUSSSES: Der offene Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss ist das Herzstück des Hauses. Hier treffen moderne Ästhetik und praktischer Komfort aufeinander, um eine einladende Atmosphäre für gesellige Zusammenkünfte zu schaffen. Die hochwertig, maßgeschneiderte und offene Küche, ausgestattet mit modernsten Elektrogeräten und einem stilvollen Weinkühlschrank, wird zum Zentrum kulinarischer Genüsse. EIN PARADIES FÜR MENSCH UND PFERD: Die Immobilie wird durch die hervorragend angelegte Reiteranlage aus dem Jahr 2018 zu einem echten Paradies für Pferde-Liebhaber. Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich nicht nur eine Scheune und Stallungen, sondern auch Pferdeausläufe mit gemütlichen Hütten, die den Tieren optimalen Komfort bieten. Ein beeindruckender 2018 professionell angelegter Reitplatz mit 800qm sowie mehr als 2500 Quadratmeter Koppelfläche bieten ausreichend Raum für Bewegung und Freiheit. GESTALTUNGSFREIHEIT FÜR IHREN LEBENSSTIL: Das Erdgeschoss mit seinem Ausbaupotential eröffnet Raum für kreative Ideen und individuelle Anpassungen. Hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen und zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die vier Kellerräume bieten weiteren Stauraum und runden das Angebot ab. Renovierungsarbeiten: 2018: - Dach & Obergeschoss mit hochwertigem Eichen Parkett - Badumbau, Neugestaltung - Neuer Bodenaufbau, Wandaufdoppelung - Dachboden Ausbau - Neue Bodenbeläge - Kunststoffenster mit Vorsatzrollo und E-Motor -

Fensterbänke erneuert - Massangefertigte Zimmertürenelemente - Wandtapeten + Streichen - Gewerk Heizung \* Heizkörperanschlussleitungen, Ventilheizkörper - Gewerk Sanitär \* Alle Leitungen - Gewerk Elektro \* Kunststoffmanteilleitung, Steckdosen, Starkstromkabel - Spenglerarbeiten Scheune/Stall - Scheunendachsanierungen - Maßgefertigte Küche - Kuhstall Umbau in Pferdestall - Sandstrahlarbeiten Holzbalken Haus/Stall - Neue Pferdeboxen - Tränkesystem Pferde - Professionell angelegter Reitplatz Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren und lassen Sie sich von diesem exzellenten Angebot überzeugen.

??????? ???????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

???????????????? ???? ??????????

Liebe zum Detail sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Immobilie.

Hier sind andere:

- \* 2018 Obergeschoss und Dachgeschoss kernsaniert
- \* Echtholzparkett Eiche Im OG und DG
- \* kostengünstige Nahwärme Biogas
- \* großzügiges Büro
- \* modernes Badezimmer
- \* Hochwertige offene Küche mit modernen Elektrogeräten und Weinkühlschrank
- \* offener Wohn- & Essbereich
- \* Offene und großzügige Architektur und Grundriss
- \* Ausbaupotential im Erdgeschoss
- \* voll unterkellert
- \* abschließbare Garage
- \* Scheune. Stallungen, Garten, Pferdeausläufe mit Hütten
- \* 2018 professionell angelegter Reitplatz mit 800qm
- \* zusätzlich über 2500qm Koppelfläche
- \* 3-Seit-Hof
- \* Dachsanierungen

uvm.



??????? ????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

??? ??? ??? ????????????

Ottenhofen ist eine charmante Gemeinde in Bayern, die sich durch ihre ländliche Atmosphäre und gleichzeitig ihre Nähe zu wichtigen Städten und Annehmlichkeiten auszeichnet. Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Nürnberg und bietet eine ideale Mischung aus Ruhe und Urbanität. Ottenhofen ist verkehrstechnisch gut angebunden, mit der Autobahn A7 in der Nähe und einer bequemen Erreichbarkeit von Nürnberg und anderen Städten in der Region. Die malerische Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Das kulturelle Leben ist aktiv, und von traditionellen Bauernhäusern bis hin zu modernen Einfamilienhäusern umgeben. Ottenhofen ist eine attraktive Wahl für Menschen, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

??????? ???????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2027. Endenergiebedarf beträgt 247.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 23333050 - 91613 Marktbergel / Ottenhofen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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