

Obernbreit

# Charmantes Einfamilienhaus mit Weitblick und großzügigem Garten

????????? ??????????: 24432115



???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 528 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

???????? ??????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

?? ??? ??????

???????? ??????????	24432115	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 114 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	2		
????? ??????????????	1900	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????	????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	184.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	01.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

?? ?????????



??????? ???????: 24432115 - 97342 Obernbreit

?? ????????



???????? ??????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

?? ?????????



??????? ????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

?? ????????





??????? ????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

?? ????????



??????? ????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

CHARMTES EINFAMILIENHAUS IN OBERNBREIT Dieses charmante Einfamilienhaus in Obernbreit, Baujahr 1900, besticht durch eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 114 qm bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Garten mit einem idyllischen Gartenteich. Von der gemütlichen Terrasse aus genießen Sie einen herrlichen Weitblick über die umliegende Landschaft – ideal für ruhige Stunden im Freien. Ein zusätzlicher Balkon rundet die attraktive Außenfläche ab. Das Grundstück verfügt über praktische Nebenräume wie einen Abstellraum und eine Werkstatt, die Hobbyhandwerkern und Bastlern viel Platz bieten. Die Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze sorgen für ausreichende Parkmöglichkeiten. Ausstattung und Renovierungen: Dieses Einfamilienhaus wurde über die Jahre kontinuierlich renoviert und modernisiert. Zu den wesentlichen Arbeiten zählen unter Anderem: \* Ein Neues Dach \* Moderne Fenster \* Eine Effiziente Heizung mit Hauseigenem Gasanschluss \* Neue Wasser- und Stromleitungen \* Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zur umweltfreundlichen Energiegewinnung ( auf dieser sind aktuell noch 17 Jahre Garantie) Diese Modernisierungen sorgen nicht nur für zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern tragen auch zur Energieeffizienz des Hauses bei. PRAKTISCH UND MODERN Im Erdgeschoss befindet sich eine gut durchdachte und praktische Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch einladend ist: Hauswirtschaftsraum (HWR): Direkt am Eingang gelegen, bietet dieser Raum viel Platz für Waschmaschine, Trockner und Vorrat. Büro: Ein heller Raum, der sich ideal als Homeoffice oder Hobbyzimmer eignet. Wohnzimmer mit Kamin: Der gemütliche Mittelpunkt des Hauses. Badezimmer mit Dusche: Modern und praktisch, bietet dieses Bad mit Dusche den Komfort für den täglichen Bedarf. Küche und Esszimmer: Der offene und lichtdurchflutete Essbereich mit angrenzender Küche bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Hier lassen sich kulinarische Genüsse in geselliger Runde genießen. Das Obergeschoss bietet private Rückzugsorte für die ganze Familie: Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon: Das großzügige Schlafzimmer bietet einen herrlichen Ausblick vom Balkon und lädt zum Entspannen ein. Badezimmer mit Badewanne: Das zweite Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannende Wohlfühlmomente. Kinderzimmer: Ein gemütlicher Raum, der sich ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. EINE SELTENE GELEGENHEIT Fazit: Dieses Einfamilienhaus vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Renovierungen und bietet neben einer großzügigen Wohnfläche vor allem einen atemberaubenden Garten und Weitblick. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

#### HIGHLIGHTS

- \* traumhafter Garten
- \* tolle Aussicht
- \* Teich
- \* Balkon
- \* große Garage+ Stellplätze
- \* Nebenräume wie Werkstatt uvm.
- \* Photovoltaikanlage ( worauf noch 17 Jahre Garantie sind)
- \* zahlreiche durchgeführte Renovierungen wie u.a.:
- \* Fenster 2015
- \* Dach 2018
- \* alle Wasserleitungen
- \* Hauselektrik
- \* Gashausanschluss
- \* Wärmepumpe
- \* uvm.

??????? ???????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

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 selbst hat eine charmante Altstadt mit vielen historischen Gebäuden, engen Gassen und gemütlichen Gasthäusern. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten und Schulen, so dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem vor Ort finden können. 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. Wenn Sie weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 184.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ?????????: 24432115 - 97342 Obernbreit

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

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

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)