

Oberzenn

# Exklusives Einfamilienhaus in modernem Design und höchster Bauqualität

????????? ??????????: 24333031

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 228 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ??????? ?????: 1.194 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

???????? ??????????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333031	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 228 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	5	????????	???????
????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	2021	????????????????????	ca. 18 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	4 x ?????????????	??????	????????, WC
????? ?????????????	????? ?????????????	??????	????????????,
		??????	??????, ??????,
		????????????????	??????,
		????????, ?????????	????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ????????	10.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	19.11.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????	????? ????????????????	2021
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????



??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????



??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????



??????? ????????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????





??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????



??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????



??????? ????????: 24333031 - 91619 Oberzenn

?? ????????



## WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



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

??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

Erleben Sie modernes Wohnen in diesem exklusiven Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage, das mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 228,00 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.194 m<sup>2</sup> begeistert. Das im Jahr 2021 erbaute Haus vereint stilvolle Architektur mit höchster Funktionalität und bietet Ihnen alles, was Sie für ein stilvolles und komfortables Wohnen benötigen. Erdgeschoss: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Windfang, der ausreichend Platz für Jacken und Schuhe bietet. Das Gästebadezimmer ist nicht nur funktional, sondern auch mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Die offene, moderne Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein. Der einladende Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, der zum Entspannen einlädt. Obergeschoss: Das Obergeschoss beeindruckt mit einem stilvollen Schlafzimmer, das über einen begehbaren Kleiderschrank verfügt und direkten Zugang zum Balkon bietet. Die beiden lichtdurchfluteten Kinderzimmer bieten viel Raum für persönliche Gestaltung und gemeinsame Momente. Das exklusive Badezimmer im Obergeschoss ist nicht nur mit hochwertigen Elementen ausgestattet, sondern verfügt auch über eine Sauna, die einen Durchgang zum Balkon ermöglicht – der perfekte Ort, um sich nach einem entspannenden Tag zu entspannen. Keller: Im Keller befindet sich eine großzügige Einliegerwohnung, die sich flexibel für Gäste oder als eigenständige Wohneinheit nutzen lässt. Zusätzlich finden Sie hier den Technikraum, der für die Haustechnik und Ausstattung des Hauses verantwortlich ist. Der Keller bietet somit nicht nur weiteren Wohnraum, sondern auch praktischen Stauraum. Dachboden: Das Dachgeschoss bietet, weiteren Stauraum. Eine Photovoltaikanlage 5.850 kWp auf dem Dach sorgt für zusätzliche Stromversorgung und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei. Außenbereich: Der Außenbereich besticht durch eine einladende Terrasse und einen großzügigen Garten, die viel Raum für Entspannung und Freizeitgestaltung bieten. Darüber hinaus stehen vier Außenstellplätze zur Verfügung. Fazit: Dieses exklusive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus stilvoller Architektur und praktischer Funktionalität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 247 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.194 m<sup>2</sup> finden sich zahlreiche Details, die den Komfort und die Lebensqualität im Alltag steigern. Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Platz für Privatsphäre als auch für gemeinschaftliche Momente schafft. Der lichtdurchflutete Wohnbereich, die offene Küche mit Kochinsel sowie die elegante Gestaltung des Obergeschosses mit Sauna und Ankleide bieten modernen Luxus. Die flexiblen

Nutzungsmöglichkeiten des Kellers und des Dachbodens mit Photovoltaikanlage sorgen für zusätzlichen Nutzen und Nachhaltigkeit. Der großzügige Garten und die Terrasse bieten ideale Rückzugsorte und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Mit dieser Immobilie erwerben Sie nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine hohe Wohnqualität in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Der Ausbau der Kläranlage in der Region steht kurz bevor. Obwohl konkrete Zahlen zurzeit noch nicht vorliegen, ist eine deutliche Verbesserung der Abwasserreinigung und damit des Umweltschutzes zu erwarten.

??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

#### Highlights

- \* Jedes Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche
- \* Sauna mit direktem Ausgang auf den Balkon
- \* Gesamte Wohnfläche Fußbodenheizung
- \* Teilunterkellert
- \* Moderne Fliesen
- \* Hochwertiger Vinylboden
- \* unverbaubarer Ausblick
- \* Marken-Wärmepumpe
- \* Photovoltaikanlage 5.850 kWp
- \* Stromspeicher 5,9KW

#### Erdgeschoss:

- \* Windfang
- \* Kamin
- \* Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- \* Offene Küche mit modernen Geräten und eleganter Kochinsel
- \* Speisekammer
- \* Flexibles Büro/Gästezimmer
- \* Gästebadezimmer
- \* Durchgehende Fußbodenheizung

#### Obergeschoss:

- \* Großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Master-Badezimmer (Badewanne, WC, Dusche, Sauna)
- \* Zwei helle Kinderzimmer
- \* Durchgehende Fußbodenheizung

#### Keller:

- \* Technikraum
- \* Einliegerwohnung mit eigenem Badezimmer
- \* Fußbodenheizung (außer Technikraum und Waschraum)

#### Außenbereich:

- \* Großer Garten mit gemütlicher Terrasse
- \* Balkon
- \* Vier Stellplätze
- \* Dreifachverglaste Fenster für Schallschutz und Energieeffizienz
- \* Ruhige Lage

??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

Oberzenn – eine idyllische Gemeinde im Herzen Frankens Oberzenn, eingebettet in die sanften Hügel des Naturparks Frankenhöhe, ist eine reizvolle Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Die malerische Landschaft mit weiten Feldern, dichten Wäldern und idyllischen Dörfern lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Staatsstraße 2246, die eine schnelle Verbindung zu den Nachbarstädten Bad Windsheim und Ansbach ermöglicht. Bad Windsheim, bekannt für seine historische Altstadt und die Franken-Therme, ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zudem ist die A7 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sowohl Nürnberg als auch Fürth schnell zu erreichen sind. Diese gute Anbindung an das Autobahnnetz sorgt für eine bequeme Erreichbarkeit größerer Städte und macht die Region besonders. Oberzenn selbst blickt auf eine reiche Geschichte zurück, die sich in der Architektur des Ortskerns widerspiegelt. Die markante Kirche ist das Wahrzeichen der Gemeinde und zeugt von der langen Tradition des Ortes. Natur, Erholung und Tradition Die Umgebung von Oberzenn ist ein Paradies für Naturliebhaber. Zahlreiche Wanderwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft und bieten beeindruckende Ausblicke. Auch Radfahrer kommen auf ihre Kosten, denn ein gut ausgebautes Wegenetz erschließt die Umgebung. Die Nähe zu Bad Windsheim eröffnet den Oberzennern weitere Freizeitmöglichkeiten. Die Franken-Therme lädt zum Entspannen ein und die historische Altstadt bietet zahlreiche gemütliche Cafés und Restaurants. Auch Kulturinteressierte kommen in der Region auf ihre Kosten. Leben und Wohnen in Oberzenn Oberzenn verbindet in idealer Weise die Vorzüge des ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an die städtischen Zentren. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von Ruhe, Natur und Tradition. Gleichzeitig sind die Städte Bad Windsheim und Ansbach mit ihren vielfältigen Angeboten schnell erreichbar. Zusammenfassend ist Oberzenn ein attraktiver Wohnort für alle, die Wert auf eine ruhige und naturnahe Umgebung legen, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu wollen. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu Bad Windsheim machen Oberzenn zu einem beliebten Ziel für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

??????? ???????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 10.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



??????? ?????????: 24333031 - 91619 Oberzenn

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

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

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)