

Marktbreit

# Stilvoll sanierte Erdgeschosswohnung mit Garten und überdachter Terrasse

Objektnummer: 22432027



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

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

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Auf einen Blick

Objektnummer	22432027	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	109.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2030	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



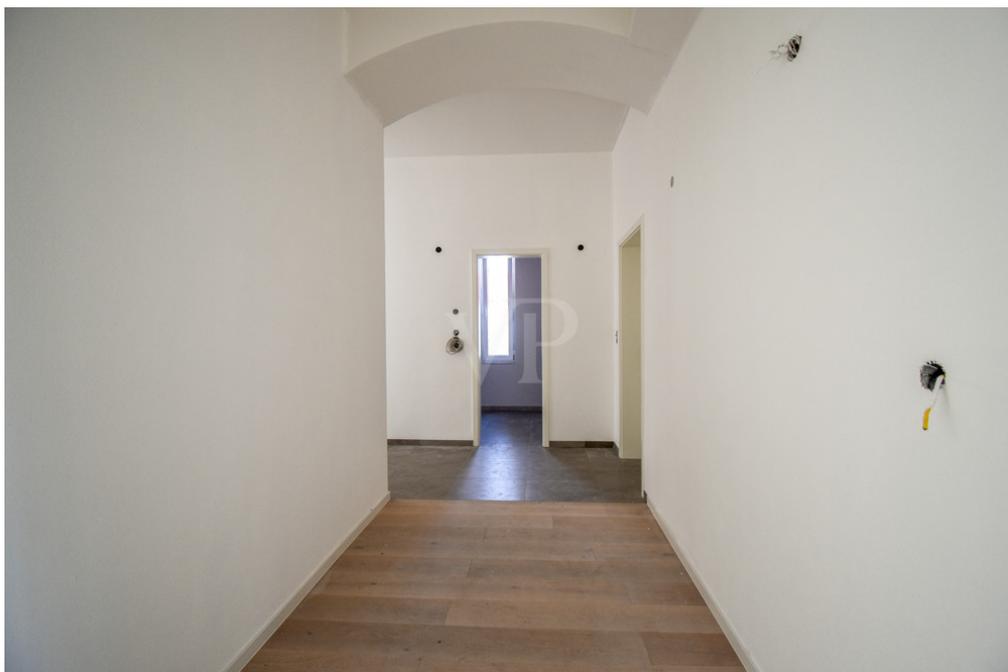
Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



### LEGENDE

- 01 Flur - 22,93 m<sup>2</sup>
- 02 Küche - 17,33 m<sup>2</sup>
- 03 Abstellraum - 2,67 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen - 28,97 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafen - 17,70 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 8,85 m<sup>2</sup>
- 07 WC - 1,73 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse - 35,79 m<sup>2</sup>
- 09 Garten













**Patrick Grau**  
Finanzierungsspezialist  
Fachwirt und Bankkaufmann (IHK)  
Bachelor of Arts

**Eric Schmidt**  
Immobilienberater

**Dieter Tellinger**  
Geschäftstelleninhaber  
Sachverständiger (WertCert®)  
Staatlich geprüfter Betriebswirt

**Dr. Melissa Vasi**  
Büroleiterin

**Anne Gegner**  
Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bachelor of Arts

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Ein erster Eindruck

Hier ist die exklusive Gelegenheit, auf die Sie gewartet haben: Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und großzügiger, teilweise überdachter Terrasse in Marktbreit. In einem kernsanierten historischen Gebäude mit Bruchsteinfassade, das nur 5 Wohneinheiten umfasst, erwartet Sie Ihr neues Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Diese Zweizimmerwohnung mit ca. 118 qm bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl mit zahlreichen Highlights, die Sie begeistern werden. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort den barrierefreien Zugang schätzen, der Ihnen ein komfortables und bequemes Wohnen ermöglicht. Die Wohnung wurde aufwändig saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Design. Lassen Sie sich von Ihrem eigenen und exklusiven Garten und Ihrem privaten Zugang zur Wohnung überzeugen. Das Herzstück dieser Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, in dem Sie entspannte Stunden verbringen und Gäste empfangen können. Hier können Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen. Die geräumige Küche mit Essecke bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen, sondern auch für gemütliche Mahlzeiten im Kreis Ihrer Familie und Freunde. Das Schlafzimmer bietet Ihnen genügend Raum für Ihr Mobiliar und lädt zum Träumen ein. Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet. Das elegante Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Doppelwaschbecken und Bidet wird Sie begeistern. Ein praktischer Wirtschaftsraum rundet das Raumangebot ab und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichen Stauraum. Der hochwertige Eichenparkettfußboden und die Fußbodenheizung sorgen für eine behagliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung. Die hohen Decken mit einer Raumhöhe von etwa 3,10 Metern verleihen der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl und lassen die Räume hell und einladend wirken. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der bereits im Preis enthaltene Parkplatz, der sich vor Ihrem Wohnungseingang befindet. Sie müssen sich also keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen. Die großzügige Terrasse mit einer Fläche von etwa 35 Quadratmetern, wovon ca. 25 Quadratmeter überdacht sind, bietet Ihnen die Möglichkeit im Freien zu entspannen und zu verweilen. Dieser Bereich kann sogar als zusätzlicher Wintergarten/Wohnraum ausgebaut werden, je nach Ihren persönlichen Bedürfnissen. Für Ihr Elektroauto kann auf Wunsch eine Wallbox angeschlossen werden. Das Grundstück ist umzäunt und garantiert Ihnen somit Privatsphäre und Sicherheit. Die Nähe zum Main sowie die kurzen Wege nach Kitzingen und Würzburg machen diese Wohnung zu einer idealen Wahl für all diejenigen, die die Vorzüge des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Diese Wohnung in Marktbreit bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus modernem

Wohnkomfort und idyllischer Lage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Traumdomizil persönlich zu überzeugen. Hier erwartet Sie Wohnen auf höchstem Niveau!

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Ausstattung und Details

Eine großzügige Terrasse und ein privater Garten sind nur zwei der vielen Highlights dieser Wohnung.

Hier sind andere:

- \* Kernsanierte Wohnung und Wohngebäude
- \* Eigener barrierefreier Zugang zur Wohnung
- \* Tageslichtbad mit eingelassener Badewanne und Bidet
- \* Hochwertiger Eichenparkettfußboden
- \* Fußbodenheizung
- \* Hohe Decken (ca. 3,10 m)
- \* Kellerabteil
- \* Parkplatz bereits im Preis enthalten
- \* Große Terrasse von ca. 35 mq – davon sind ca. 25 mq überdacht und können als Wohnraum ausgebaut werden
- \* Umzäuntes Grundstück
- \* Kurze Entfernung zum Main
- \* Kurze Wege nach Ochsenfurt, Kitzingen und Würzburg  
...uvm.

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Alles zum Standort

Marktbreit, am südlichsten Punkt des Maindreiecks gelegen, zählt zu einem der malerischsten Städtchen am Main. Marktbreit ist ein kleiner Weinbauort im Anbaugebiet Franken. Die Weinberge liegen im Nordosten des Städtchens in Richtung Marktstett/Michelfeld. Man fühlt sich in den Glanz alter Zeiten versetzt, wenn man die Stadtmauer mit ihren Türmen und die vielen romantischen Winkel und Ecken erkundet. Ein weiterer Anziehungspunkt ist das jährlich stattfindende Weinfest im Schatten der historischen Bauten auf dem schönen, romantischen Marktplatz. Auch das bekannte Kunstfest „Artbreit“ zieht viele Besucher aus nah und fern an. Ein Besuch des Museums „Malerwinkelhaus“ sollte auf keinen Fall versäumt werden. Die landschaftliche Schönheit von Marktbreit und seiner Umgebung ist beeindruckend. Mit dem Main als natürlicher Grenze bietet die Stadt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber, darunter Radfahren, Wandern und Bootfahren. Drei Kindergärten im Stadtgebiet, Grund-, Mittel- und Realschule sowie ein Gymnasium können zu Fuß erreicht werden. Die wichtigsten Städte der Umgebung sind schnell zu erreichen: Ochsenfurt ist nur ca. 5 km entfernt, Kitzingen ca. 10 km und Würzburg ca. 27 km. Neben einer hervorragenden Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss, Staatsstraßen und Bahnanschluss Würzburg-Treuchtlingen) ist Marktbreit auch im Sommer mittels Ausflugschiffen erreichbar. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B8, die eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahnen A3/A7 bietet. Der Bahnhof Marktbreit ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

**Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 109.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

Objektnummer: 22432027 - 97340 Marktbreit

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)