

Obernbreit

Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Obernbreit

Property ID: 23432023



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 194 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 570 m²

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

At a glance

Property ID	23432023	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 194 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 118 m²
Bedrooms	6	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1960		
Type of parking	4 x Garage		

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	216.75 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.04.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

The property



Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

The property



Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

The property



Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

The property



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



www.vp-finance.de

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

A first impression

KOMFORT & PLATZ. von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein Zweifamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend in Obernbreit. Mit insgesamt 570 m² Grundstücksfläche und ca. 194 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Wohnungen, bietet diese Immobilie viel Platz und Komfort für Sie und Ihre Familie. Auch für Kapitalanleger ist dieses Objekt die richtige Gelegenheit: das Haus ist voll vermietet. Das im Jahr 1960 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Laufe der Jahre von den Besitzern gepflegt und erweitert: die Heizungsanlage wurde 2013 ausgetauscht und die Erdgeschosswohnung wurde 2016 saniert. DIE PERFEKTE LÖSUNG. Bewohnen Sie eine Wohnung selbst oder nutzen Sie diese Immobilie als Kapitalanlage: die zwei Wohnungen sind komfortabel eingerichtet und bieten Ihnen oder Ihren Mietern ein warmes Zuhause. Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 96m² verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf der Sonnenseite, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro (das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann), ein Abstellraum, eine separate Toilette, sowie ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Diese Wohnung wurde 2016 renoviert. Die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 98m² hat einen sehr ähnlichen Grundriss: sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf der Sonnenseite, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro (das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann), eine separate Toilette und ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im voll unterkellerten Haus finden Sie zusätzlich Abstellräume und den Heizraum mit Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine. Das Zweifamilienhaus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine effektive und kosteneffiziente Wärmeregulierung sorgt. Die Doppelhaushälfte ist auf zwei Seiten von einem grünen Garten umgeben, der Ihnen oder Ihren Mietern zur Verfügung steht. Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Genießen Sie sonnige Tage auf den großen, nach Südwesten ausgerichteten Balkonen. Das Haus liegt zudem in einer sehr ruhigen und sonnigen Wohngegend, ungestört vom Stadtverkehr. Des Weiteren verfügt das Objekt über vier Garagen, die Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die beiden Wohnungen und die Garagen werden für eine jährliche Gesamteinnahme von 16.320 € vermietet. DURCHDACHT BIS INS KLEINSTE DETAIL. Diese Doppelhaushälfte bietet sich als Ihr neues gemütliches Zuhause an. Mit seinen separaten Wohnungen und dem großzügigen Platzangebot ist es eine gute Wahl für diejenigen, die ein geräumiges und vielseitiges Anwesen suchen. Darüber hinaus bietet die Immobilie eine gute Gelegenheit für Kapitalanleger, die nach einer rentablen Investition suchen. Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin.

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

Details of amenities

Lassen Sie sich von den Stärken dieses schönen Zweifamilienhauses überzeugen:

- * Zwei Wohneinheiten
- * Geräumige und helle Wohnbereiche
- * Tageslichtbäder mit separate Toilette
- * Balkon
- * Garten
- * Vier Garagen
- * Ruhige Wohnlage
- * Vollvermietet mit guter Rendite

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

All about the location

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.

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 216.75 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23432023 - 97342 Obernbreit

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com