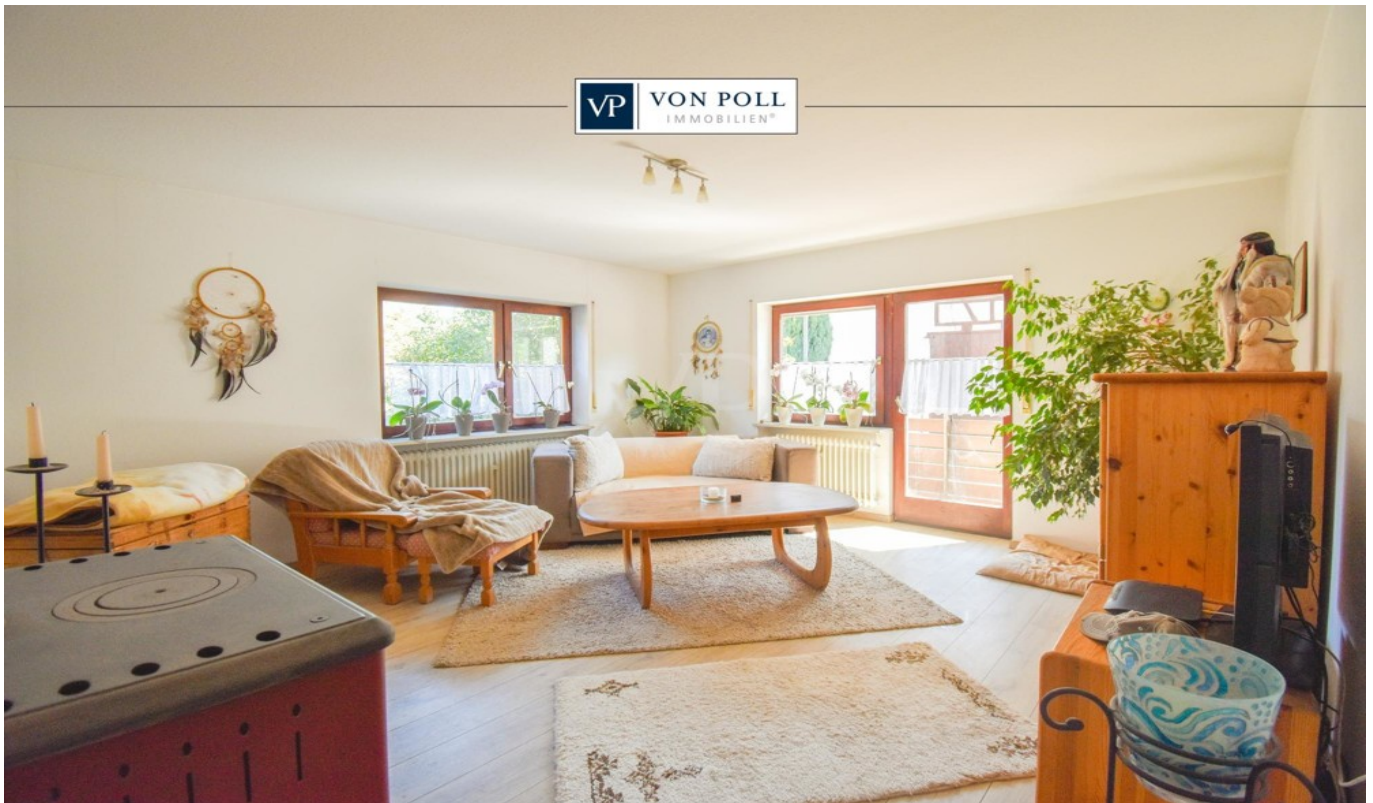


Obernenn

## **\*\*RESERVIERT\*\*** Ein Traum für Pferdeliebhaber- Zweifamilienhaus mit Reitanlage in Obernenn

*Property ID: 23333108*



**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 5.745 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

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

Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## At a glance

|                      |                              |                     |                                                                           |
|----------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 23333108                     | Purchase Price      | 395.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 160 m²                   | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                  | Construction method | Solid                                                                     |
| Available from       | According to the arrangement | Usable Space        | ca. 0 m²                                                                  |
| Rooms                | 10                           | Equipment           | Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                 |
| Bedrooms             | 4                            |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                            |                     |                                                                           |
| Year of construction | 1975                         |                     |                                                                           |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space    |                     |                                                                           |

Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | HOLZ            |
| Energy certificate valid until | 07.09.2033      |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand     | 253.60 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class | H                         |



Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## The property





Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## The property



Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## The property





Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## The property

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2023

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKT  
„ZUFRIEDENHEIT“  
www.deutschlandtest.de

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2022  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
16. SEPTEMBER 2022  
FACIT „FELD“

**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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



Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## A first impression

ZWEIFAMILIENHAUS MIT TRAUMHAFTER REITANLAGE IN OBERNZENN Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit! - Ein Zweifamilienhaus mit zugehörigem Hof und Reitanlage in Obernzenn- Rappenau. Das große Grundstück mit über 5.000 Quadratmetern bringt viel Raum und Möglichkeiten mit sich. Dazu das Wohnhaus aus dem Jahr 1975 mit einer Wohnfläche von ca. 160 qm, das die Möglichkeit zur Selbstnutzung oder Vermietung bietet. Besonders Pferdeliebhaber kommen hier nicht zu kurz. Neben dem Wohnhaus gehören eine Scheune mit ausgebautem Dachboden, ein Laufstall mit ca. 470 Quadratmetern, eine Reithalle, Paddockboxen und eine Hauskoppel mit knapp 2.000 Quadratmetern zum Anwesen. Hier haben Sie nicht nur die Gelegenheit Ihre Pferde unterzustellen sondern auch direkt aus der Reithalle heraus einen Ausritt ins Gelände zu starten und die schöne Gegend zu genießen. RUHE, NATUR UND VERWIRKLICHUNG Durch die Lage direkt am Ortsrand von Rappenau profitieren Sie nicht nur von einem unverbauten Blick in die Natur, sondern sind dazu vom Wald umgeben und können die Ruhe des Ortes genießen. Am Abend haben Sie dann die Möglichkeit sich in das zugehörige Wohngebäude zurückziehen. Die zwei Wohnungen sind mit ihren jeweils ca. 80 Quadratmetern ähnlich aufgebaut und bieten zahlreiche Möglichkeiten. Beide Wohnungen haben jeweils ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und einen großen Wohn- und Essbereich. Die Bäder wurden beide im Jahr 2017 renoviert und sind mit einer Wanne ausgestattet. Die Küche rundet den Grundriss entsprechend ab. Vom Wohnzimmer aus hat man sowohl von der Erdgeschosswohnung als auch von der im Obergeschoss jeweils Zugang zum Balkon Beheizt wird das Gebäude mit Holz, neben der Heizung wurden auch die Fußböden im Jahr 2014 erneuert. Das Dachgeschoss und der Keller bieten zusätzlichen Platz und Stauraum. Für Pferdeliebhaber liegt das Hauptaugenmerk aber auf der großzügigen und liebevoll gestalteten Außenanlage. Neben der bereits bestehenden Hauskoppel gibt es die Möglichkeit eine weitere angrenzende Koppel mit über 1 ha zu pachten. Über der Scheune findet sich nicht nur Platz für ca. 40 Rundballen, es wurde dazu ein gemütliches Reiterstübchen eingerichtet, der Tanzboden bietet ebenfalls Potenzial für verschiedenste Nutzungen. Besonders ist, dass eine Reithalle, die mit Reitsandboden ausgelegt ist ebenfalls zu dem Hof gehört- das findet man selten. Hinter dem eigentlichen Wohnhaus befindet sich ein weiteres Gebäude aus dem Jahr 1800, das aktuell als Lager genutzt wird. Es bietet aber weiteres Potenzial und kann beispielsweise als Ferienwohnung oder ähnliches umgebaut werden. EINE SELTENE GELEGENHEIT FÜR PFERDE UND NATURLIEBHABER Dieses Anwesen erfüllt nicht nur die Träume der Pferdeliebhaber- auch eine Hundehaltung oder die Nutzung als Ferienwohnungen wäre hier denkbar. Hier lässt sich die Ruhe und Natur besonders gut genießen und die eigenen Hobbies perfekt

integrieren. Das Wohnhaus, die Nebengebäude, die Scheune, der Laufstall, die Reithalle und die Koppeln bieten viele Möglichkeiten und Verwirklichungspotenzial. Wenn Sie eine Hofstelle nahe an der Natur mit verschiedensten Optionen und Potenzial suchen sind Sie hier genau richtig! Melden Sie sich gerne bei uns und besichtigen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS

- \* 2 Balkone
- \* Neue Bäder aus 2017
- \* Bodenbeläge und Heizung aus 2014
- \* 2 separate Wohnungen
- \* Helle Räume
- \* großes Anwesen mit über 5000 qm
- \* Laufstall
- \* Reithalle
- \* Eigene Hauskoppel
- \* Möglichkeit weitere Koppel zu pachten



Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## All about the location

Obernzenn ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre malerische Landschaft aus, die von sanften Hügeln und grünen Wäldern geprägt ist. Kulturell hat Obernzenn viel zu bieten. Die Gemeinde verfügt über ein reiches historisches Erbe, das bis ins Mittelalter zurückreicht. Ein Höhepunkt ist die St. Johanneskirche, eine spätgotische Kirche mit einem beeindruckenden Freskenzyklus aus dem 15. Jahrhundert. Das Schloss Obernzenn, ein barockes Schloss aus dem 18. Jahrhundert, ist ein weiteres kulturelles Juwel der Gemeinde. Heute dient es als Veranstaltungsort für Konzerte, Ausstellungen und andere kulturelle Veranstaltungen. Auch wirtschaftlich ist Obernzenn von Bedeutung. Die Gemeinde liegt inmitten einer der wichtigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands und ist ein wichtiger Standort für mittelständische Unternehmen. Insbesondere die Lebensmittelindustrie ist in der Region stark vertreten, was sich auch in Obernzenn widerspiegelt. So ist hier zum Beispiel die Firma Schamel Meerrettich beheimatet, ein bekannter Produzent von Meerrettich- und Senfprodukten. Insgesamt ist Obernzenn ein Ort, der durch seine kulturelle Vielfalt und wirtschaftliche Bedeutung glänzt. Die Kombination aus einer malerischen Landschaft, einem reichen historischen Erbe und einem florierenden Wirtschaftsstandort machen die Gemeinde zu einem attraktiven Ort zum Leben, Arbeiten und Entdecken. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Obernzenn aufgrund seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zu kulturell und wirtschaftlich bedeutenden Städten wie Bad Windsheim, Rothenburg ob der Tauber, Neustadt an der Aisch und Nürnberg ein interessanter Standort ist. Die kurzen Entfernungen zu diesen Orten machen Obernzenn zu einem idealen Ausgangspunkt, um die Region zu erkunden.

Property ID: 23333108 - 91619 Obernzenn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 253.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23333108 - 91619 Obernzenn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)