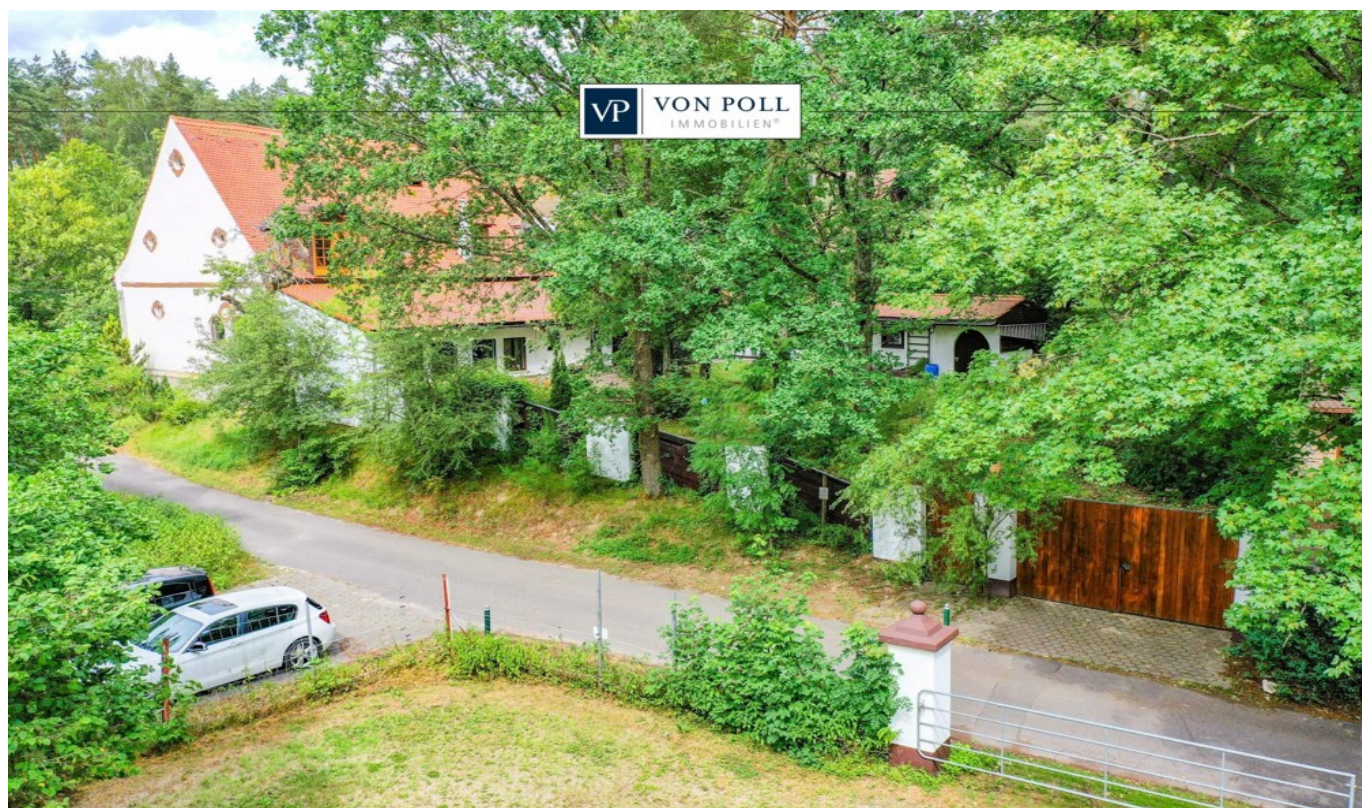


Oberhaid

Naturverbundenes Anwesen mit vielseitigen Potenzial

CODE DU BIEN: 23161302



PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 263 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 22.553 m²

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23161302
Surface habitable	ca. 263 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1999
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	1.300.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

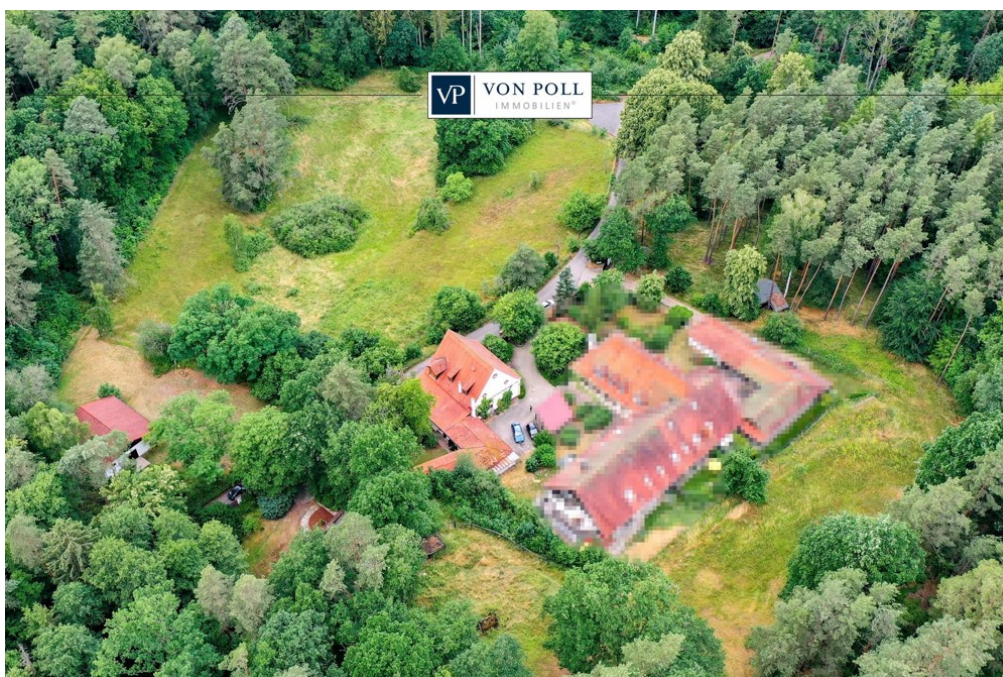
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	123.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

La propriété



CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

La propriété



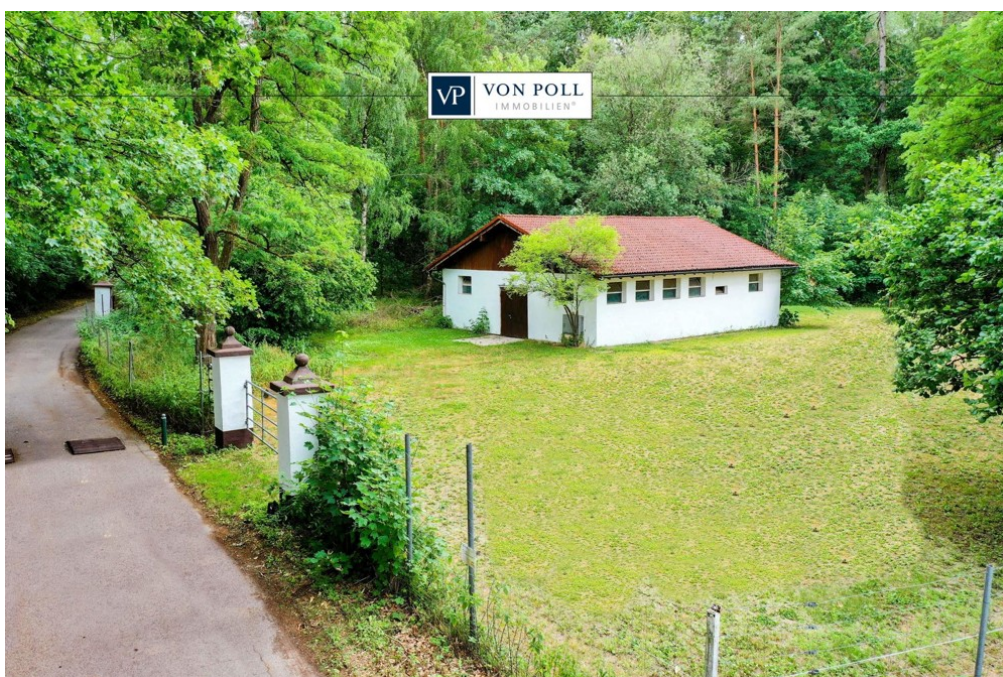
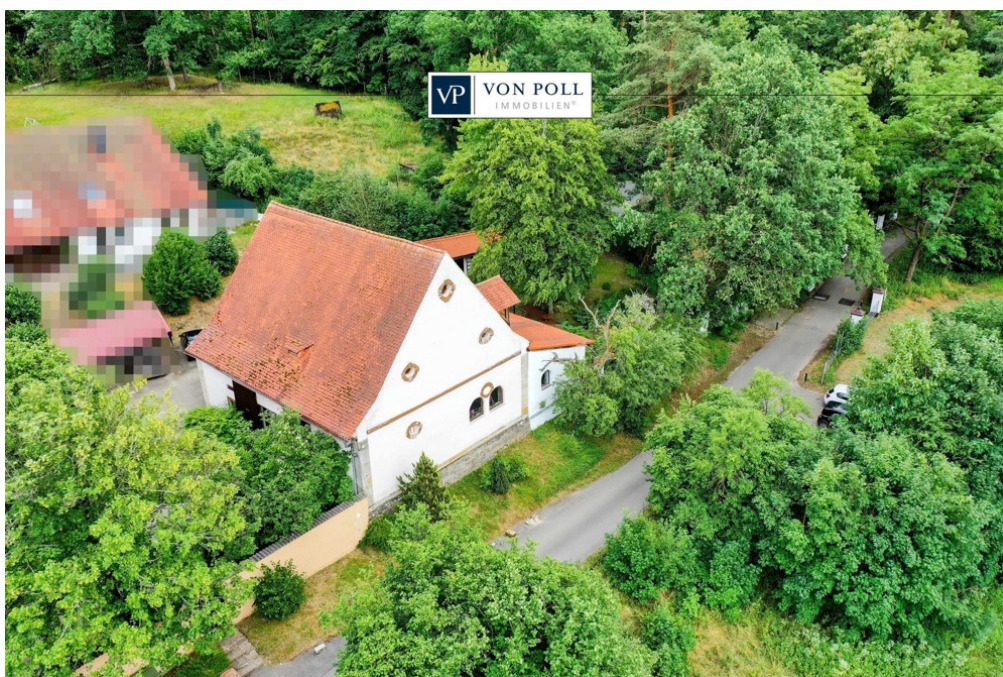
CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

La propriété



CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

La propriété



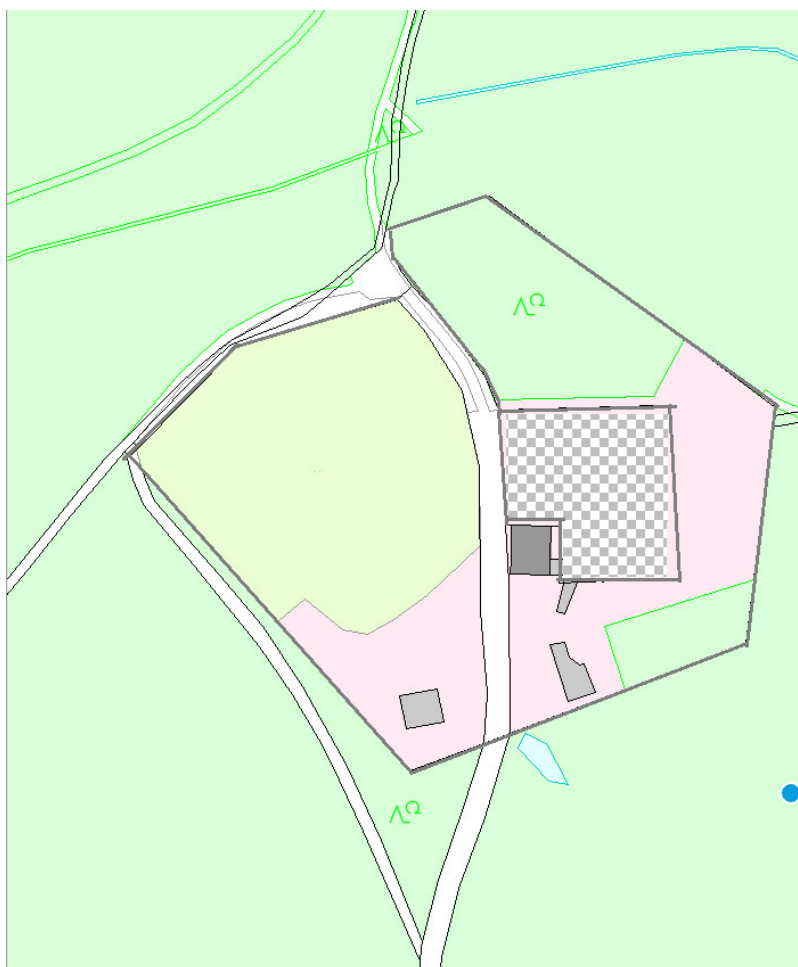
CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

La propriété



CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

Une première impression

Dieses ehemals denkmalgeschützte historische Anwesen mit Pferdestallung und angrenzender Pferdekoppel liegt inmitten der Natur, nur wenige Kilometer nordwestlich der UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg entfernt. Eine zentrale Lage, die jedoch Ruhe und Erholung inmitten der Natur verspricht und dennoch innerhalb von 10 bis 15 Minuten in der Innenstadt Bambergs zu sein. Eine Kombination aus dem besonderen Flair und der einzigartigen Umgebung. Das großzügige Anwesen erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 22500 Quadratmeter und ist in verschiedene Nutzungen aufgeteilt. Das Wohnareal ist mit einer Einfriedungsmauer in sich abgeschlossen. Die Toreinfahrt öffnet den Blick in den Innenhof, wo der massiv errichtete Carport mit Platz für drei PKWs und ein 1-Zimmer Apartment mit ca. 33 Quadratmeter vorzufinden sind. Das Wohnhaus liegt etwas oberhalb und ist über ein paar Treppenstufen zu erreichen. Der Ursprung dieses Gebäudes liegt im 18. JH. Erst Ende der 90iger Jahre wurde die damalige Scheue zu Wohnzwecken um- und ausgebaut. Es entstand ein charmantes Wohnhaus mit viel Flair. 230 Quadratmeter aufgeteilt auf zwei Etagen plus Spitzboden, bieten nun ausreichend Platz. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Ölzentralheizung aus dem Jahre 2012, sowie alternativ mit einer Festbrennstoffheizung. Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert. Zusätzlich ist ein gemütlicher Kachelofen vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Wasserversorgungsanlage (Brunnen). Die Abwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Abwassernetz. In Sichtweite der Immobilie befindet sich der Pferdestall mit vier Boxen und die eingezäunte Pferdekoppel mit einer Weidefläche von über 11500 Quadratmeter. Diese bietet ausreichend Auslauf für die Pferde. Zusätzlich vorhanden ist eine zirka 9000 Quadratmeter große ebenfalls eingezäunte landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche, Waldfläche) mit Zufahrt, die oberhalb der Nebengebäude verläuft. Neben einer landwirtschaftlichen Nutzung wäre diese Fläche auch für die Wildtierhaltung geeignet (ehemals Nutzung als Damwild Gehege mit ebenfalls vorhandener „Hirschhütte „im eingezäunten Grundstück). Insgesamt bietet dieses Anwesen viele Möglichkeiten und Potential für eine individuelle Nutzung. Die Immobilie ist eine ideale Wahl für Natur- und Pferdeliebhaber, die geräumiges Wohnen in der Natur suchen, ohne dabei auf eine perfekte Anbindung und Annehmlichkeiten einer Stadt wie Bamberg zu verzichten.

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

Détails des commodités

Wohnhaus BJ 1999

3-Zimmer Wohnung mit ca. 158 qm im EG

3-Zimmer Wohnung mit ca. 72 qm im OG

2-Zimmer im Spitzboden zur Nutzung

- * eigene Wasserversorgungsanlage (Brunnen)
- * Abwasserversorgung über das öffentliche Netz
- * Ölzentralheizung (Sieger) 2012
- * Festbrennstoffheizung-Holz (Buderus)
- * Pufferspeicher
- * Kachelofen mit neuen Heizeinsatz
- * Fußbodenheizung im EG
- * Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- * Wand-u. Deckenverkleidung Holz OG
- * Bäder auf jeder Etage
- * Satellitenanschluss TV
- * Telefon, WLAN-Anschluss
- * Glasfaser gelegt bis Verteilerkasten

Nebengebäude

- * Heizraum
- * Werkstatt
- * diverse Lagerräume
- * massiver Carport ca. 57 qm

Hofraum

- * 1-Zimmer App. ca. 33 m²
- * Carport mit Platz für drei Fahrzeuge BJ 2003
- * Werkstatt
- * große Holzlege

* alter Baumbestand

Pferdekoppel ca. 2700 qm

- * Pferdestall mit 4 Boxen und Strohlager BJ 1989

angrenzende Grünlandfläche ca. 8800 qm

Grünfläche mit Zufahrt ca. 2300 qm

- * eingezäunt
- * geeignet für landwirtschaftliche Nutzung oder Wildgehege

Misch-u. Nadelwald ca. 4000 qm

- * Hirschhütte im Wald

Denkmal 2 säuliges Brunnenhaus mit Kuppeldach 18. Jh.

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

Tout sur l'emplacement

Der Johannishof ist ein Ortsteil von Oberhaid im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Der idyllische Ort liegt in einem Forstgebiet ca. 1,5 Kilometer nordöstlich von Oberhaid und nur 9 Kilometer von Bambergs Innenstadt entfernt. Eine zentrale Lage, die Ruhe und Erholung inmitten der Natur verspricht. Wanderwege, Radwege, Trimm-Dich-Pfad und Reitmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Haustüre. Oberhaid ist am rechten Mainufer zwischen Bamberg und Schweinfurt, an den Ausläufern der Haßberge gelegen. Die Gemeinde bietet mit seiner guten Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Tankstelle, Banken, Gasthäuser, Supermarkt etc.) beste Voraussetzungen für eine außerordentlich gute Wohnqualität. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Die schöne Lage im Maintal und im Naturpark Hassberge garantiert den Einwohnern optimale Bedingungen für Sport, Spiel und Erholung in der Natur – z. B. im Naturwaldreservat, im Kreislehrgarten, oder auf einem der zahlreichen Wander- und Radwege. An der Grenze von Bier- und Weinfranken überzeugen im ganzen Gemeindegebiet diverse Gasthäuser, saisonale Heckenwirtschaften sowie Keller und laden zum gemütlichen Verweilen ein. Verkehrsanbindungen: Der Johannishof ist über die A73 und dann über eine Kreis- bzw. Gemeindeverbindungsstraße von der Autobahnausfahrt Hallstadt aus, gut und schnell zu erreichen. Durch den Autobahnanschluss an die A70 besitzt Oberhaid zudem eine komfortable Verbindung in Richtung Schweinfurt/Würzburg und Nürnberg. Bamberg erreicht mit dem Auto innerhalb 10-15 Fahrminuten. Der Bahnhof lässt den Ort an der Regionalverbindung Bamberg-Schweinfurt teilhaben. Vervollständigt wird die optimale Infrastruktur durch die VGN-Busanbindung.

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

CODE DU BIEN: 23161302 - 96173 Oberhaid

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg

E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com