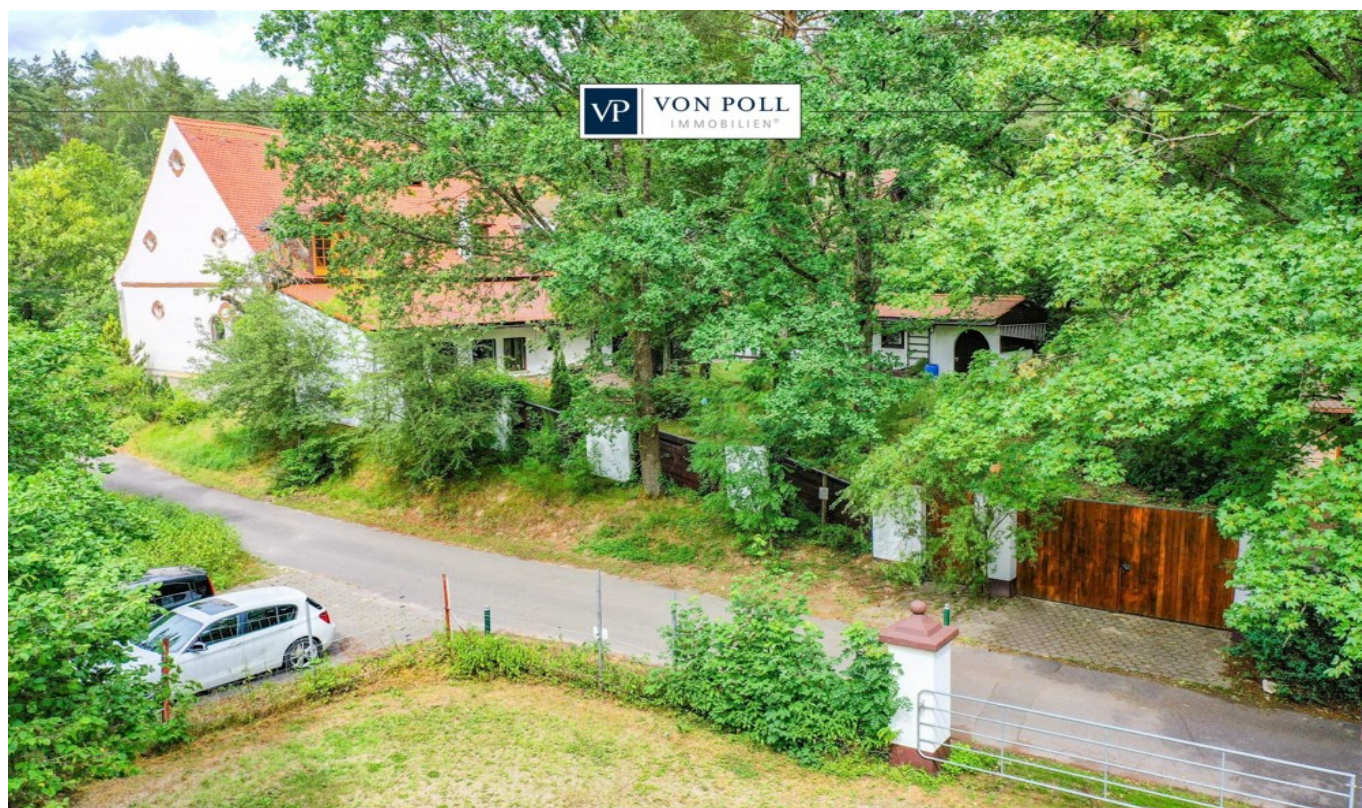


Oberhaid

Naturverbundenes Anwesen mit vielseitigen Potenzial

CODICE OGGETTO: 23161302



PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 263 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 22.553 m²

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23161302
Superficie netta	ca. 263 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	3 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

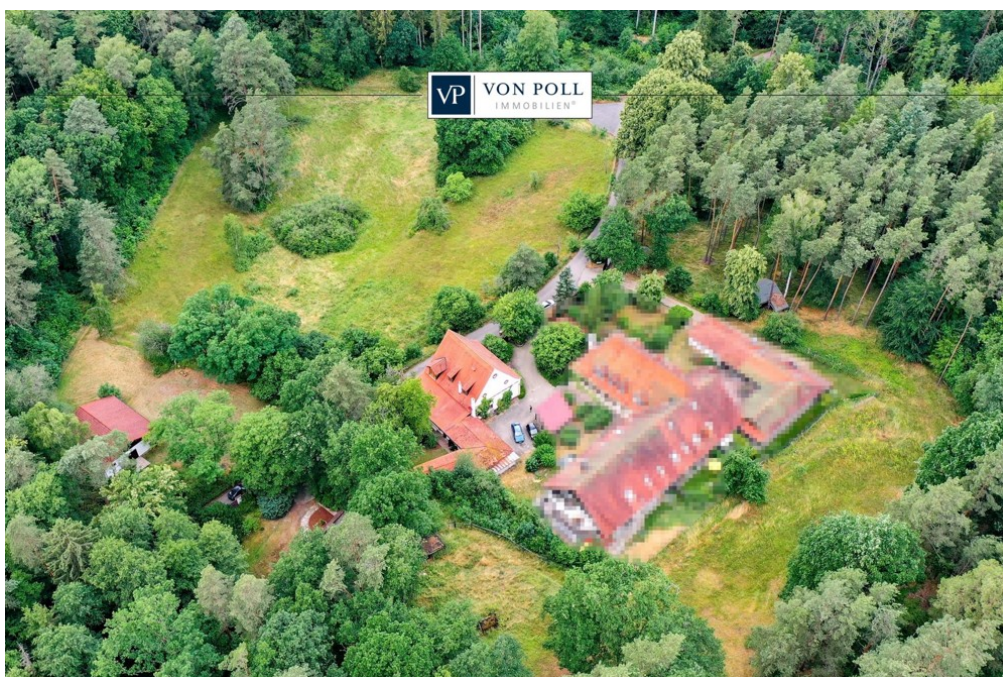
CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	123.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

La proprietà



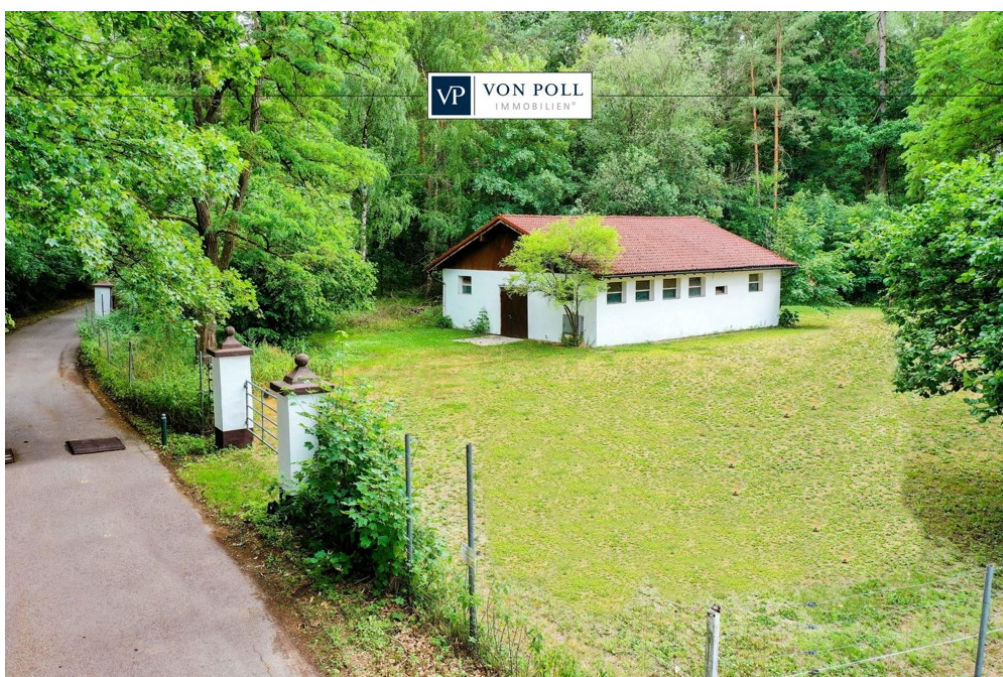
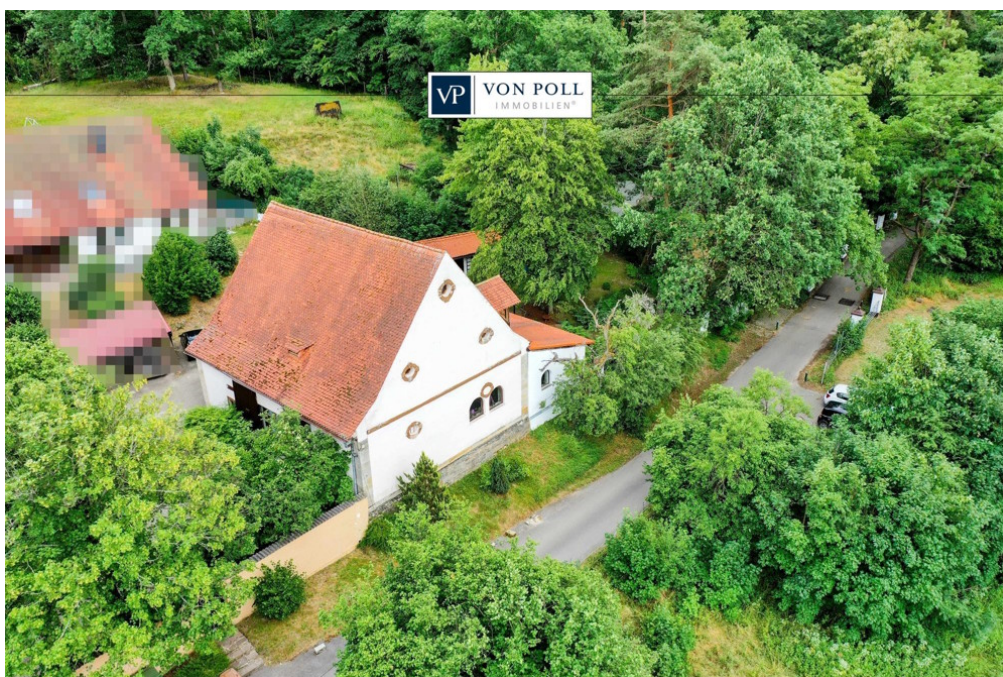
CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

La proprietà



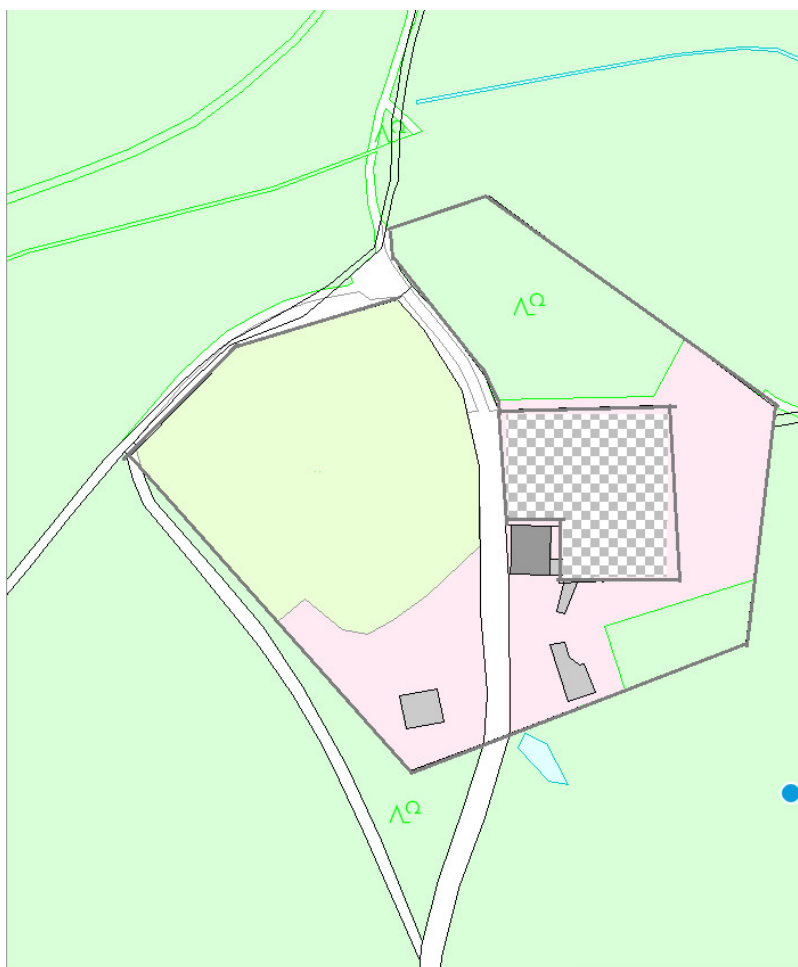
CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23161302 - 96173 Oberhaid

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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