

Obernbreit

## Stilvoll saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Obernbreit

CODE DU BIEN: 25432105



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 176 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

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

CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25432105          |
| Surface habitable      | ca. 211 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 6                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1994              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 450.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 106.73 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 10.04.2035           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1994                                  |

CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Für ausgewählte Kunden suchen  
wir Immobilien und Grundstücke.

Shop Kitzingen  
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
[kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)



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





CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## Une première impression

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Obernbreit – stilvoll saniert mit Altbauflair

In ruhiger Lage von Obernbreit erwartet Sie dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung das mit seinem besonderen Altbaucharme und hochwertiger Ausstattung überzeugt. Auf rund 211 Quadratmetern Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Raum für Familien, Paare oder auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Das Grundstück umfasst ca. 178 Quadratmeter und ist pflegeleicht angelegt.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht bekannt, jedoch wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und anschließend durch den Eigentümer weiter modernisiert. So wurde 2021 eine neue Gasheizung installiert. Im Jahr 2022 erfolgte der Austausch der Fenster sowie eine Renovierung der Böden. Besonders stilvoll präsentieren sich die Badezimmer – darunter das Gäste-WC, das 2023 aufwändig und mit viel Liebe zum Detail erneuert wurde.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Die Kombination aus historischem Flair, modernen Elementen und hochwertigen Materialien schafft eine einladende Atmosphäre mit besonderem Wohngefühl. Dank der sorgfältigen Sanierung stehen keinerlei Renovierungen mehr an – das Haus ist sofort bezugsfertig.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie verfügt über ein Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine praktische Küchenzeile. Damit eignet sie sich hervorragend für Gäste, ältere Familienmitglieder oder zur Vermietung.

Einzigartige Gelegenheit

Diese Immobilie vereint Geschichte, Qualität und Komfort – ein Haus zum Wohlfühlen mit besonderem Charme. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort.

CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

\* hochwertige Renovierungen wurden durchgeführt unter Anderem:

- Heizung Gas 2021
- Fenster 2022
- Bäder und WCs 2023
- Bodenbeläge
- uvm.
- \* Kamin im Wohnbereich
- \* offener Wohn-/Essbereich
- \* Altbaucharme
- \* hochwertige Einbauküche
- \* Einliegerwohnung

**CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit**

## Tout sur l'emplacement

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 überzeugt mit seinem historischen Ortskern, der durch liebevoll erhaltene Fachwerkhäuser, enge Gassen und eine einladende Atmosphäre geprägt ist. Der Ort überzeugt mit einer guten Nahversorgung: Ein Supermarkt deckt den täglichen Bedarf, während gemütliche Gasthäuser zum Verweilen einladen. Die medizinische Versorgung ist durch einen Haus- und Zahnarzt direkt vor Ort gewährleistet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen finden sich im nahegelegenen Marktbreit, das in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

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.



CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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 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.

CODE DU BIEN: 25432105 - 97342 Obernbreit

## Contact

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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