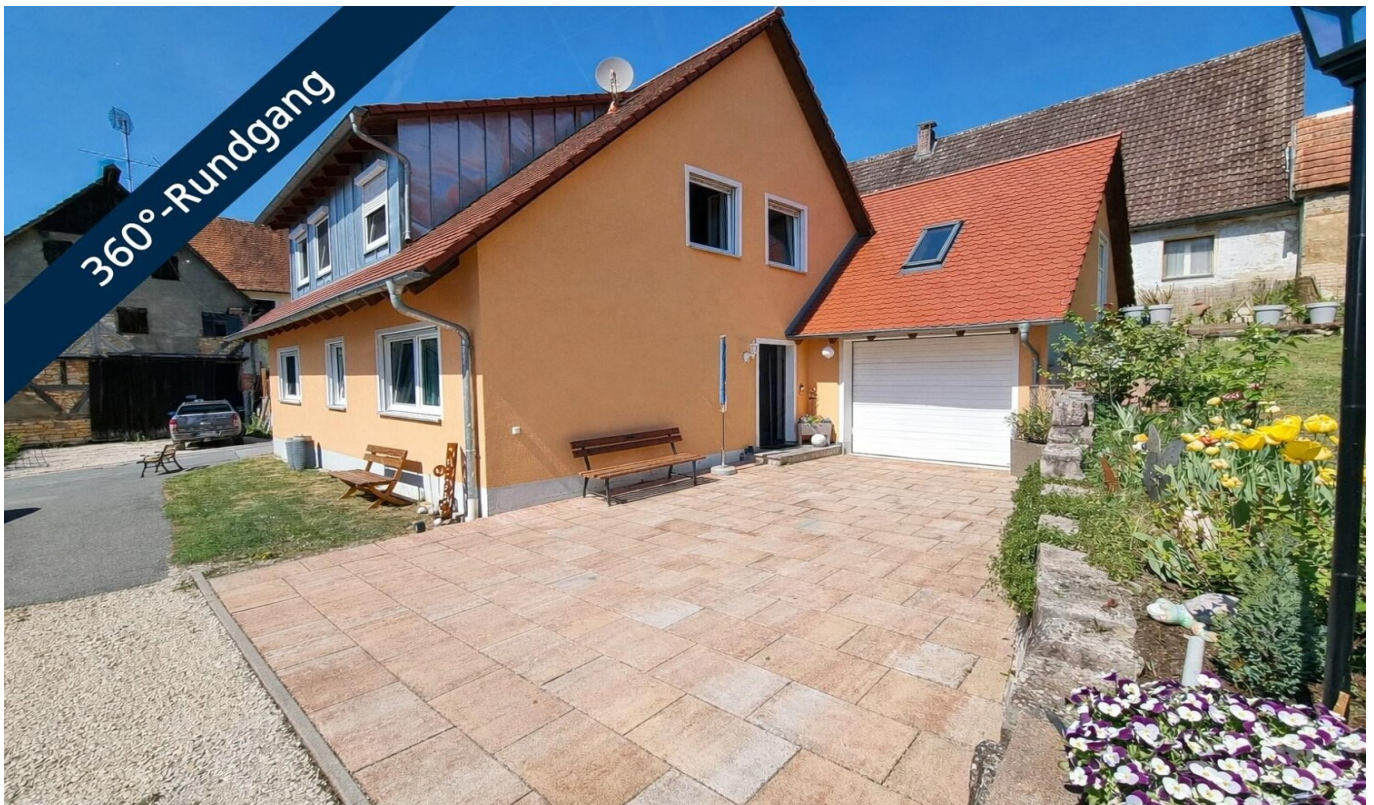


Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn, Mittelfranken

Top Preis-Leistungsverhältnis: Neuwertiges 1-2-Familienhaus mit 3 Garagen und Nebengebäude

Objektnummer: 25269027



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 731 m²

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Auf einen Blick

Objektnummer	25269027	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2010		
Stellplatz	3 x Garage		

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie- verbrauch	106.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.12.2035	Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2009

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen







Immobilienbewertung – *exklusiv und* professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Ein erster Eindruck

Hier geht es zum virtuellen 360° Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/RCDh>

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus, errichtet im Jahr 2010 in solider Massivbauweise, präsentiert sich in einem einladenden Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 156 m² auf einem rund 450 m² großen, sonnigen Grundstück eignet es sich sowohl für Familien als auch für Generationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermietung.

Das Haus umfasst zwei separat zugängliche Wohneinheiten, die eine flexible Nutzung gewährleisten. Im Erdgeschoss befindet sich eine rund 83 m² große 3-Zimmer-Wohnung. Sie beeindruckt durch die gelungene Raumaufteilung: Ein geräumiges Wohnzimmer, zwei helle Schlafzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzlicher Abstellraum stehen zur Verfügung. Die Böden sind überwiegend mit pflegeleichtem PVC und Fliesen ausgestattet. Der Zugang zur großzügigen Südterrasse erfolgt direkt vom Wohnbereich – ideal für gemeinsame Stunden im Freien oder entspannte Nachmittage.

Im Dachgeschoss erstreckt sich auf ca. 75 m² eine weitere eigenständige 3-Zimmer-Wohnung mit ähnlichem Grundriss. Hier schaffen Laminat- und Fliesenböden eine wohnliche Atmosphäre. Das Tageslichtbad und die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Komfort.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Stückholz-Zentralheizung mit 30 KW Leistung, zwei Wasserspeichern à 1.500 Liter sorgen für ausreichend Warmwasser.

Die Vorbereitungen für eine zukünftige Solaranlage sind bereits getroffen, zudem besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Nahwärmeversorgung der Bioenergie Breitenbrunn. Die Kunststofffenster sind 2-fach isolierverglast und mit Rollos ausgestattet.

Zum Haus gehören eine große Einzelgarage mit Spitzbodenraum und mit direktem Zugang ins Haus und eine separate Doppelgarage mit Spitzboden.

Erwähnenswert ist auch das erweiterte Grundstück: Neben dem 265 m² großen Haus- und 191 m² Doppelgaragenbereich steht ein Teil des Grundstücks mit einer Fläche von 281 m² nach Abbruch eines alten Gebäudes zusätzlich als Garten oder Freifläche zur Verfügung – ideal für individuelle Gestaltungsideen.

Verschaffen Sie sich vor Ort einen eigenen Eindruck von dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Ausstattung und Details

- Massivbau
- Grundstücksgröße: 265 m² Haus + 191 m² Doppelgarage mit Spitzboden + 275 m² Altes Haus/großer Garten nach Abbruch = 731 m²
- Haupthaus mit 2 abgeschlossenen 3-Zimmer-Wohnungen (EG ca. 83 m² und DG ca. 75 m² Wohnfläche)
- Stückholz-Heizung mit 30KW und 2 Wasserspeicher á 1500 Liter mit vorbereitetem Anschluss für Solaranlage (Anschlussmöglichkeit an Nahwärmeversorgung über Bioenergie Breitenbrunn)
- 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Rollos und teilweise auch Fliegenschutzgitter
- EG-Böden mit PVC und Fliesen, DG-Böden mit Laminat und Fliesen-
- große Einzelgarage mit elektr. Tor und direktem Zugang zur Holzlege im Haus
- Doppelgarage separat mit großem Spitzboden
- 2. älteres Wohngebäude ohne Keller, welches renoviert oder abgerissen werden kann um einen größeren Garten zu gestalten.
- uvm.

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Alles zum Standort

Offenhausen inklusive Breitenbrunn besticht als idyllische, ländliche Gemeinde, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und stabilen Bevölkerungsentwicklung eine besonders hohe Lebensqualität bietet. Die ausgewogene Infrastruktur und die Nähe zu Autobahnen ermöglichen eine angenehme Anbindung an umliegende Wirtschaftszentren, während die niedrige Bevölkerungsdichte und die sehr niedrigen Kriminalitätsraten ein sicheres und behütetes Umfeld schaffen. Für Familien, die Wert auf Privatsphäre und eine langfristige Wertbeständigkeit ihrer Immobilie legen, präsentiert sich Offenhausen als ein Ort mit nachhaltigem Wohnwert und naturnaher Ruhe.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und familienfreundlicher Infrastruktur aus. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle Breitenbrunn, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden gewährleistet. Für aktive Familien bieten nahegelegene Sportanlagen und großzügige Spielplätze, wie der Mehrgenerationenplatz Kucha, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und gemeinschaftlichem Miteinander. Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Ausflügen ein, die den Familienalltag bereichern und Raum für wertvolle Momente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Bildungsangebot in angenehmer Reichweite: Kindergärten und Grundschulen, wie der Kindergarten und die Grundschule Hammerbachtal, sind in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die Entwicklung der Jüngsten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter die Praxis Marek Dubno und die Frankenalb-Klinik Engelthal, garantiert eine umfassende gesundheitliche Versorgung für die

ganze Familie. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in den nahegelegenen Supermärkten wie Lidl und ALDI Süd, die bequem mit dem Auto erreichbar sind. Für entspannte Familienmomente sorgen zudem charmante Landgasthöfe und Cafés in der Umgebung, die mit regionaler Küche und herzlicher Gastfreundschaft überzeugen.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Offenhausen inklusive Breitenbrunn eine einzigartige Kombination aus Geborgenheit, Lebensqualität und zukunftsicherer Wertentwicklung – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn - Breitenbrunn,
Mittelfranken**

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com