

Buchbrunn

# Attraktives Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 24432104



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.525 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

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

Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432104
Wohnfläche	ca. 194 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	193.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

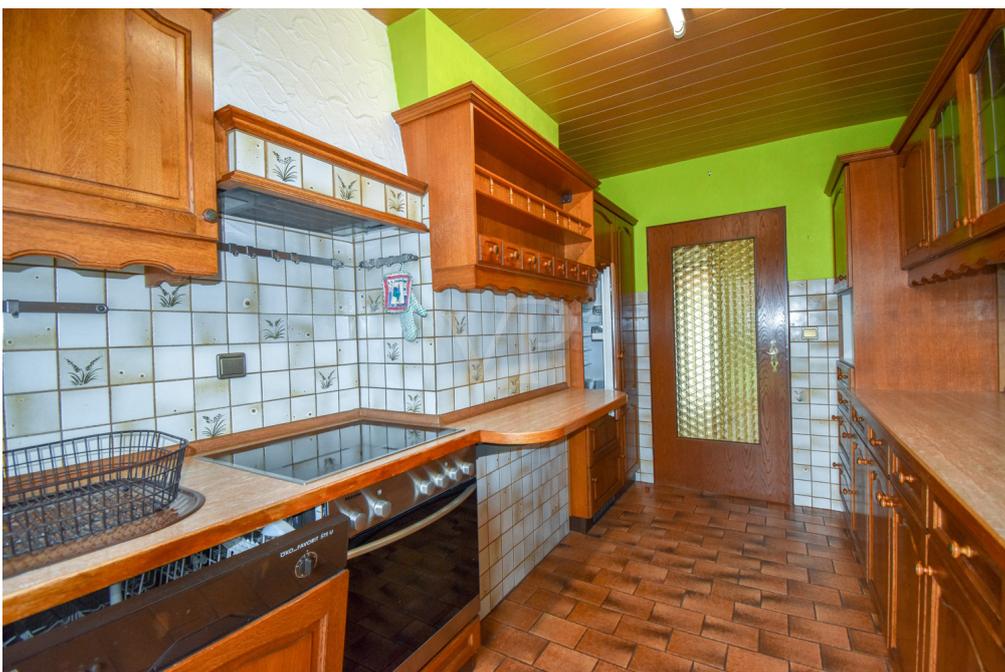
Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Ein erster Eindruck

**ATTRAKTIVES ZWEIFAMILIENHAUS MIT TRAUMHAFTEM GARTEN IN BUCHBRUNN**  
Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: ein attraktives Zweifamilienhaus in bester Lage von Buchbrunn. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.525 Quadratmetern lässt keine Wünsche offen. Neben dem traumhaften Garten, lädt die Terrasse und der Balkon zum Verweilen und Genießen ein. Die zwei separaten Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 194 Quadratmetern bieten reichlich Platz für eine Familie mit Kindern oder eignet sich auch optimal zur Vermietung. Die ruhige Wohnlage im Neubaugebiet bietet Ihnen angenehme Ruhe und zugleich gute Erreichbarkeit. Ein Carport und eine Garage runden das Angebot entsprechend ab.

**RAUM UND GEMÜTLICHKEIT** Zu den Highlights des Hauses zählt neben dem großen gepflegten Garten auch die geschickte Aufteilung. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aufgeteilt in: einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Ein Kamin macht diesen Raum besonders gemütlich. Darauf folgt eine Einbauküche und ein Esszimmer. Besonders hell und freundlich wirkt das Schlafzimmer. Daran angrenzend finden Sie das Masterbad mit Wanne und Dusche. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC auf dieser Etage. Die Wohnung im Obergeschoss bietet Platz für folgende Räumlichkeiten: Ein Schlafzimmer, eine geräumige Küche. Highlight ist der große Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett. Ein neuwertiger Kaminofen bringt Ihnen zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Zudem haben Sie aus diesem Zimmer Zugang zum Balkon. Ein Badezimmer mit Wanne rundet den Grundriss im Obergeschoss entsprechend ab. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Was Ihnen Platz für zwei Kinderzimmer und ein separates WC bietet. Das Haus ist zudem teilweise unterkellert. Neben einem Heizraum finden Sie dort einen Waschraum und weitere Abstellräume. Dazu wurde in den letzten Jahren einiges investiert. Neben zwei neuen Gasthermen wurde unter anderem das Dach gereinigt und neu beschichtet und die Fenster getauscht.

**EINE BESONDERE GELEGENHEIT** Suchen Sie ein neues Zuhause für sich und Ihre Familie? Am Besten mit Garten und in guter Lage? Dann ist dieses Zweifamilienhaus in Buchbrunn genau das Richtige für Sie. Neben dem traumhaften Garten haben Sie dort alles was Sie brauchen. Kontaktieren Sie uns gerne wir stehen Ihnen für Fragen und Besichtigungen vor Ort zur Verfügung!

Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* traumhafter Garten
- \* Terrasse
- \* Balkon
- \* 2 Kamine
- \* 2 separate Wohnungen
- \* Carport
- \* Neuste Renovierungen: Fenster, Dach, Heizungen

Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Alles zum Standort

In Zentraler Lage von Buchbrunn liegt dieses Objekt in der Unterfränkischen Weinregion Kitzingen. Hervorzuheben ist die Nähe zu der Stadt Kitzingen, welche sich als eine sehr familienfreundliche Stadt am Main beweist und Würzburg, die als Universitätsstadt bekannt ist. Beide Städte sind in kürzester Zeit mit dem Auto zu erreichen. Buchbrunn zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Dazu können Sie durch den ortseigenen Bahnhof Buchbrunn/Mainstockheim auch bequem mit der Bahn reisen, Sie sind direkt an die Bahnstrecke Nürnberg/ Würzburg angebunden. Durch einen Dorfladen sind Sie vor Ort bestens versorgt. Auch für die Kleinsten hat der Ort einiges zu bieten, so gibt es einen eigenen Kindergarten mit Kindertagesstätte, einen großen Spielplatz und eine Grund- und Mittelschule. Buchbrunn hat einen eigenen Sportverein, so kommen auch die Freizeitaktivitäten nicht zu kurz. Auf dem örtlichen Weinfest oder der Kirchweih kann außerdem ausgiebig gefeiert werden. Dazu lebt der Ort Buchbrunn von seiner Geschichte, im Jahr 2001/02 wurde dort die größte linearbandkeramische Siedlung Nordbayerns ausgegraben. Im Rathaus befindet sich eine Ausstellung dazu. Des Weiteren befindet sich ein Nachbau eines Langhauses in Ortsmitte und lässt die Steinzeit in Buchbrunn spürbar nacherleben. Die Lage am Main macht Buchbrunn zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und Freizeitaktivitäten. Entlang des Flussufers erstrecken sich malerische Rad- und Wanderwege, die zu ausgedehnten Touren einladen und einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur bieten.

**Objektnummer: 24432104 - 97320 Buchbrunn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 193.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24432104 - 97320 Buchbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)