

Markt Taschendorf

# Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit Pool und sonnigem Grundstück

Objektnummer: 26333001



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.071 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

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

Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Auf einen Blick

|              |  |
|--------------|--|
| Objektnummer | 26333001                               |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                             |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1983                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 269.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche  |

Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 215.96 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1983           |



Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Die Immobilie

**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

**JETZT BERATEN LASSEN**



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker   Eric Schmidt   Dieter Tellingner   Marcel Shair   Anne Gegner

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com  
[www.von-poll.com/kitzingen](http://www.von-poll.com/kitzingen)

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 -87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com  
[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieinnovation  
03/2025  
100 Neustädter -wunder

Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## 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: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1983 befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine angenehme Umgebung legen. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide und gepflegte Bausubstanz sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch wohnlich gestaltet ist. Dank des guten Gesamtzustands ist das Haus sofort beziehbar und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand.

Bereits beim Betreten des Hauses wird das großzügige Raumgefühl deutlich. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und zeichnet sich durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich aus, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, die den Wohnraum in den Außenbereich erweitert und sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchengestaltung. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Gäste-WC, das den Alltag zusätzlich erleichtert.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Wohnkonzept fort. Hier stehen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie weitere Möbel und sorgt für eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Das Kinderzimmer eignet sich ideal für den Nachwuchs, während ein weiteres Zimmer als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein separates WC auf dieser Etage erhöht den Wohnkomfort und macht das Dachgeschoss besonders familienfreundlich.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die vollständige Unterkellerung. Das Kellergeschoss bietet nicht nur klassischen Stauraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Partyraum lädt zu geselligen Abenden ein und eignet sich hervorragend für Feiern oder als Hobbyraum. Darüber hinaus stehen eine kleine Werkstatt, ein Abstellraum sowie der Heizraum zur Verfügung, wodurch ausreichend Platz für Hauswirtschaft, Hobbys und Lagerung vorhanden ist.

Der Außenbereich stellt ein echtes Highlight der Immobilie dar. Das sonnige Grundstück bietet viel Platz zur Entspannung, zum Spielen oder für gärtnerische Gestaltung. Der vorhandene Pool sorgt für ein besonderes Freizeit- und Urlaubsgefühl im eigenen

Zuhause und macht den Garten zu einem attraktiven Rückzugsort an warmen Tagen. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet einen geschützten Stellplatz für das Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine äußerst attraktive Immobilie mit viel Platz, einem hohen Maß an Wohnqualität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage, das sonnige Grundstück, der Pool sowie die gute Bausubstanz machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Raum und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Ausstattung und Details

Dieses Einfamilienhaus zeichnet sich durch folgende Highlights aus:

- \* Ruhige Wohngegend
  - \* Großzügige Räume
  - \* Drei Schlafzimmer
  - \* Großer Wohn- und Essbereich
  - \* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
  - \* Pool
  - \* Garage
  - \* Voll unterkellert
  - \* Sonniges Grundsück
  - \* Beheiztes Gewächshaus
  - \* Sofort beziehbar
  - \* Gute Bausubstanz
- uvm.



**Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Alles zum Standort

Markt Taschendorf besticht durch seine idyllische ländliche Lage, die Familien ein naturnahes und sicheres Umfeld bietet. Trotz der überschaubaren Einwohnerzahl überzeugt der Ort mit einer ruhigen Atmosphäre, die Raum für eine behütete Kindheit und gemeinschaftliches Miteinander schafft. Die ländliche Struktur ermöglicht ein gesundes und entspanntes Leben fernab von städtischem Trubel, während die vorhandene Infrastruktur den Alltag angenehm gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Markt Taschendorf lädt Familien zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Sportanlagen und Spielplätze, die Kindern Raum für Bewegung und Spaß im Freien bieten. Für die Kleinsten ist der Johannis Kindergarten nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, was den täglichen Weg zur Betreuung besonders unkompliziert macht. Weiterführende Schulen und Grundschulen befinden sich in benachbarten Gemeinden, bequem erreichbar mit dem Bus, der an den Haltestellen Markt Taschendorf Lindenstraße und Markt Taschendorf Mitte in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist. So sind Bildungseinrichtungen gut in den Alltag integrierbar.

Auch in puncto Gesundheit ist für Familien bestens gesorgt: Die Praxisgemeinschaft in Burghaslach ist in rund 57 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Markt-Apotheke, die eine zuverlässige Versorgung mit Medikamenten gewährleistet. Für entspannte Familienmomente sorgen zudem charmante Cafés und traditionelle Gasthäuser in unmittelbarer Nähe, wie der Tannenhof, der nur zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt und zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer sicheren Gemeinschaft und der guten Erreichbarkeit von Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Markt Taschendorf zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Geborgenheit und eine ausgewogene Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 215.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 26333001 - 91480 Markt Taschendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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