

Oberscheinfeld

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Oberscheinfeld mit Traumgarten

Objektnummer: 23333032



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

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 640 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

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

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23333032                  |
| Wohnfläche    | ca. 116,85 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 5                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 2006                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 419.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO         |
| Energieausweis gültig bis  | 17.08.2033      |
| Befeuernng                 | Solar           |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 60.10 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse | B              |

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld**

# Die Immobilie



## IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



VON POLL  
FINANCE<sup>®</sup>

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

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Diese Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre exzellente Lage, sondern vor allem durch ihre herausragenden Merkmale und Annehmlichkeiten, die ein anspruchsvolles und komfortables Leben ermöglichen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großen Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gesellige Stunden bietet. Die großzügige Küche ist der ideale Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Der offene Eingangsbereich heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum runden die praktische Gestaltung des Erdgeschosses ab. Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Privatsphäre und Erholung bieten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernen Komfort. Das voll unterkellerte Haus bietet zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse, sei es als Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer oder Büro, Abstellraum oder Werkstatt. Ein Highlight dieses Hauses ist zweifellos der traumhafte Garten mit einem Brunnen, der eine beruhigende Atmosphäre schafft und Ihnen einen Ort der Entspannung im Freien bietet. Die großzügige Gestaltung des Gartens lässt Raum für Kreativität und Erholung. Mit vier Schlafzimmern bietet diese Immobilie genug Raum für Ihre Familie und Gäste. Der Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme in den Wintermonaten und verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch für zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie ist nicht nur architektonisch beeindruckend, sondern auch nachhaltig ausgerichtet. Eine Solar- und PV-Anlage mit 5 kWp versorgt das Haus mit der notwendigen Energie und trägt zur Reduzierung Ihrer Energiekosten bei. Die hellen und großzügigen Räume schaffen eine luftige und angenehme Atmosphäre. Das offene Treppenhaus verbindet die verschiedenen Etagen auf elegante Weise. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine herausragende Immobilie, die Wohnen, Komfort und Nachhaltigkeit auf harmonische Weise vereint. Die massive Bauweise garantiert Langlebigkeit und Stabilität. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Traumhauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- \* traumhafter Garten mit Brunnen
  - \* vier Schlafzimmer
  - \* Schwedenofen 7KW
  - \* Doppelgarage
  - \* offener Wohn- und Essbereich
  - \* großzügige Küche
  - \* Solar und PV- Anlage 5 KWp
  - \* helle und großzügige Räume
  - \* offenes Treppenhaus
  - \* voll unterkellert
  - \* massive Bauweise
- uvm.

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Alles zum Standort

Oberscheinfeld ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt eingebettet in eine malerische Landschaft, die von sanften Hügeln, üppigen Feldern und grünen Wäldern geprägt ist. Das Dorf selbst zeichnet sich durch seinen charmanten ländlichen Charakter aus. Die Häuser sind traditionell im fränkischen Stil gebaut, oft mit Fachwerkelementen und roten Ziegeldächern. Die gepflegten Straßen sind von gepflasterten Gehwegen gesäumt, die zu gemütlichen Spaziergängen einladen. In unmittelbarer Nähe des Dorfes erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, auf denen Getreide, Obstbäume und Weinreben gedeihen. Die fruchtbare Erde und das milde Klima bieten ideale Bedingungen für den Anbau von regionalen Produkten. Während eines Spaziergangs durch die Umgebung können Sie die Schönheit der Natur genießen und vielleicht sogar den Landwirten bei ihrer Arbeit zusehen. Die Lage von Oberscheinfeld ist auch geprägt von seiner Nähe zu einigen historisch bedeutsamen Orten. In der Umgebung finden sich alte Burgruinen, Schlösser und Kirchen, die Zeugnisse einer reichen Geschichte sind. Diese Orte sind nicht nur architektonisch interessant, sondern bieten auch Einblicke in die Vergangenheit der Region. Die ruhige Atmosphäre von Oberscheinfeld lädt dazu ein, dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen. Die Bewohner schätzen die Gelassenheit des Lebens in einer kleinen Gemeinde, in der sich die Menschen untereinander kennen und unterstützen. Die landschaftliche Schönheit, die historische Tiefe und die herzliche Gemeinschaft machen Oberscheinfeld zu einem besonderen Ort zum Leben und Erkunden.

Objektnummer: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 60.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## 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)