

Marktbreit

# Vielseitiges Wohnhaus mit Garten, Terrasse und Ausbaupotenzial in ruhiger Lage von Marktbreit

Objektnummer: 25432202



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

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

Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25432202   | Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 126 m² | Haustyp     | Zweifamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8          | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Schlafzimmer | 3          | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Badezimmer   | 2          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1972       |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 2 x Garage |             |                                                                           |

Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |



Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie





Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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





Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie





Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie





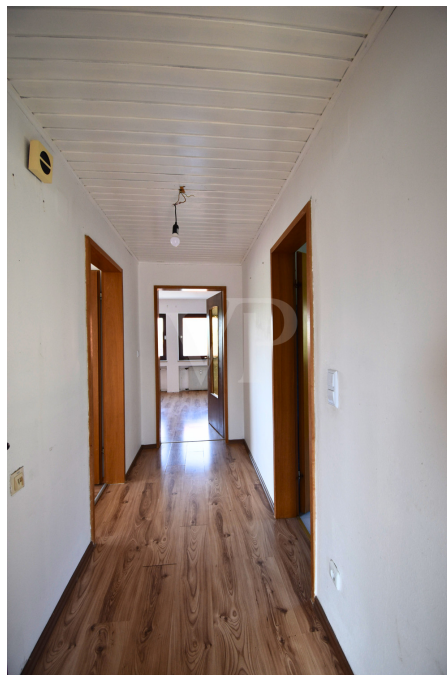
Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie





Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie





Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## 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**

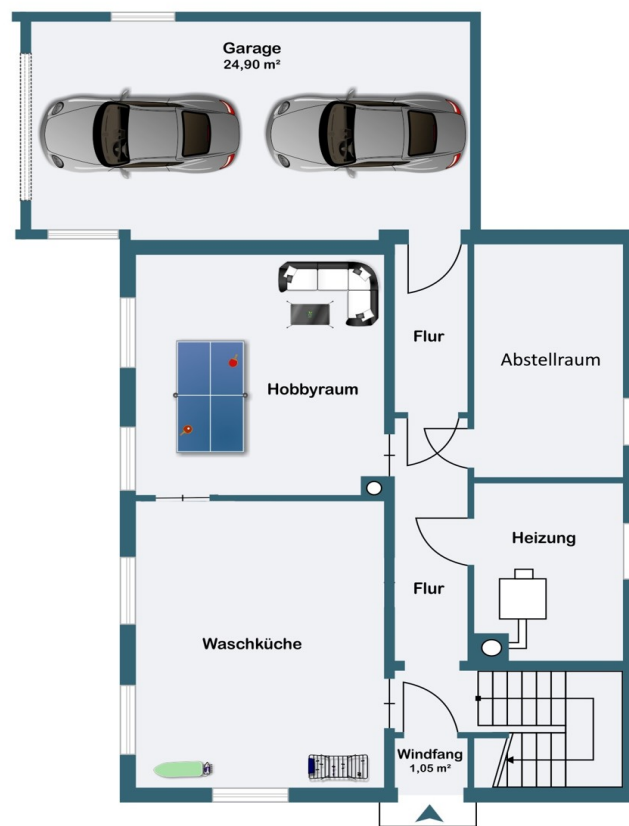


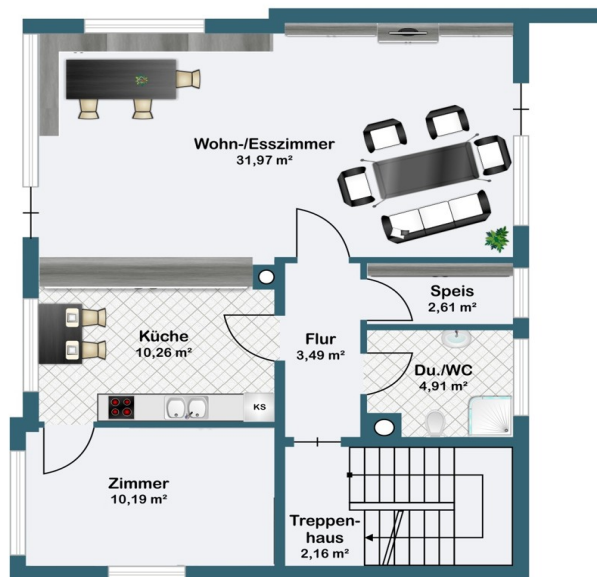
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



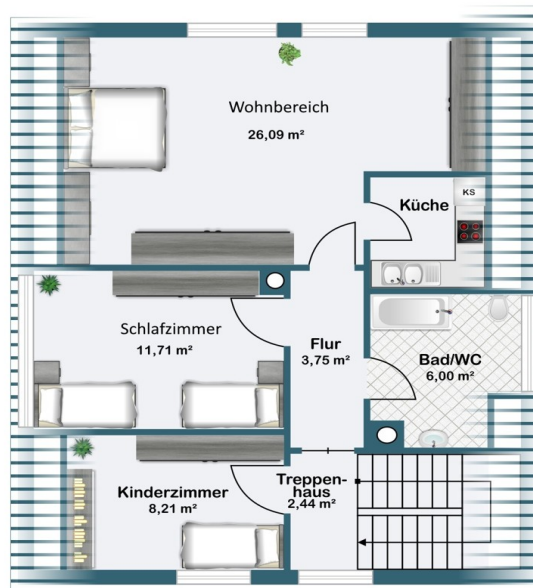
Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## 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: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einer vielseitig nutzbaren Immobilie in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Marktbreit. Dieses Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte, moderne Raumaufteilung, großzügige Flächen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Einfamilienhaus mit viel Platz, als Mehrgenerationenhaus oder zur Aufteilung in bis zu drei Wohneinheiten – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Bereits im Eingangsbereich, der sich über die angeschlossene Garage im Untergeschoss erschließt, zeigt sich die praktische Ausrichtung dieses Hauses. Das Kellergeschoss beherbergt einen großzügigen Hobbyraum, der sich perfekt als Fitnessraum, Werkstatt oder kreatives Atelier nutzen lässt. Ein separater Abstellraum sorgt für ausreichend Stauraum für Hausrat, während die Waschküche mit kurzen Wegen den Alltag erleichtert. Der Heizungsraum rundet das funktionale Untergeschoss ab und stellt die Haustechnik zentral bereit.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie ins Erdgeschoss, das mit einer offenen und einladenden Atmosphäre überzeugt. Der Flur verbindet alle Räume auf dieser Ebene. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne bietet Komfort und ist zentral gelegen. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung im Alltag. Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet mit einem angrenzenden Nebenraum viel Platz für Vorräte oder als zusätzliche Arbeitsfläche – ideal für passionierte Hobbyköche. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück dieses Geschosses. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Helligkeit und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die sich perfekt für gesellige Abende, Grillnachmittage oder entspannte Sonnenstunden eignet. Der daran anschließende Garten lädt zum Spielen, Gärtnern und Verweilen ein – ein echtes Highlight für Familien, Naturfreunde und Tierliebhaber.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um eine eigenständige Wohneinheit – ideal für erwachsene Kinder, Großeltern oder zur Vermietung. Hier finden Sie ein gemütliches Kinderzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie ein großzügiges Schlafzimmer, das sich durch seine ruhige Lage als perfekter Rückzugsort anbietet. Besonders hervorzuheben ist der helle Wohnbereich mit integrierter Küche, der einen eigenen Wohnkomfort schafft und vollständig unabhängig nutzbar ist.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfrei. Helle Räume, eine zeitgemäße Grundrissgestaltung und die Vielzahl an

Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt besonders attraktiv. Zwei Garagen sorgen nicht nur für bequemes Parken, sondern bieten auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Freizeitutensilien. Die aktuelle Ölheizung erfordert Reperaturmaßnahmen. Der vorhandene Gasanschluss schafft die Grundlage für eine moderne Heiztechnik – ideal für eine effiziente und zukunftsichere Energieversorgung.

Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet von Marktbreit rundet das Angebot ab. Hier genießen Sie die Vorzüge einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur, naher Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Natur, die zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten einlädt.

Ob zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt mit Aufteilung in drei eigenständige Einheiten – dieses Haus bietet Ihnen Raum für Ihre persönlichen Wohnträume und vielfältige Perspektiven. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von diesem attraktiven Angebot. Der Energieausweis ist in Erstellung.



Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS:

- \* moderne Raumaufteilung
  - \* helle Räume
  - \* Große Terrasse
  - \* sofort bezugsfrei
  - \* ruhige Wohngegend
  - \* Gasanschluss liegt bereits an
  - \* 2 Garagen
  - \* Gartennutzung
  - \* 3-Wohneinheiten möglich
- uvm.

Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Marktbreit – in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegtem Umfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und eine harmonische Mischung aus Natur und Wohnkomfort aus. Hier genießen Sie die Ruhe abseits des Trubels und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der historische Stadtkern von Marktbreit mit seinen charmanten Gassen, Cafés und kulturellen Angeboten ist nicht weit entfernt und lädt zum Verweilen ein. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl mit dem Auto über die nahegelegene Autobahnauffahrt als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Lage bietet zudem eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Würzburg, Kitzingen oder Ochsenfurt.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist die Umgebung ideal: Zahlreiche Spazier- und Radwege in der näheren Umgebung sowie die Nähe zum Main schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Wer Ruhe, Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit schätzt, findet hier den perfekten Ort zum Wohnen.

Objektnummer: 25432202 - 97340 Marktbreit

## Sonstige Angaben

**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: 25432202 - 97340 Marktbreit

## 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)