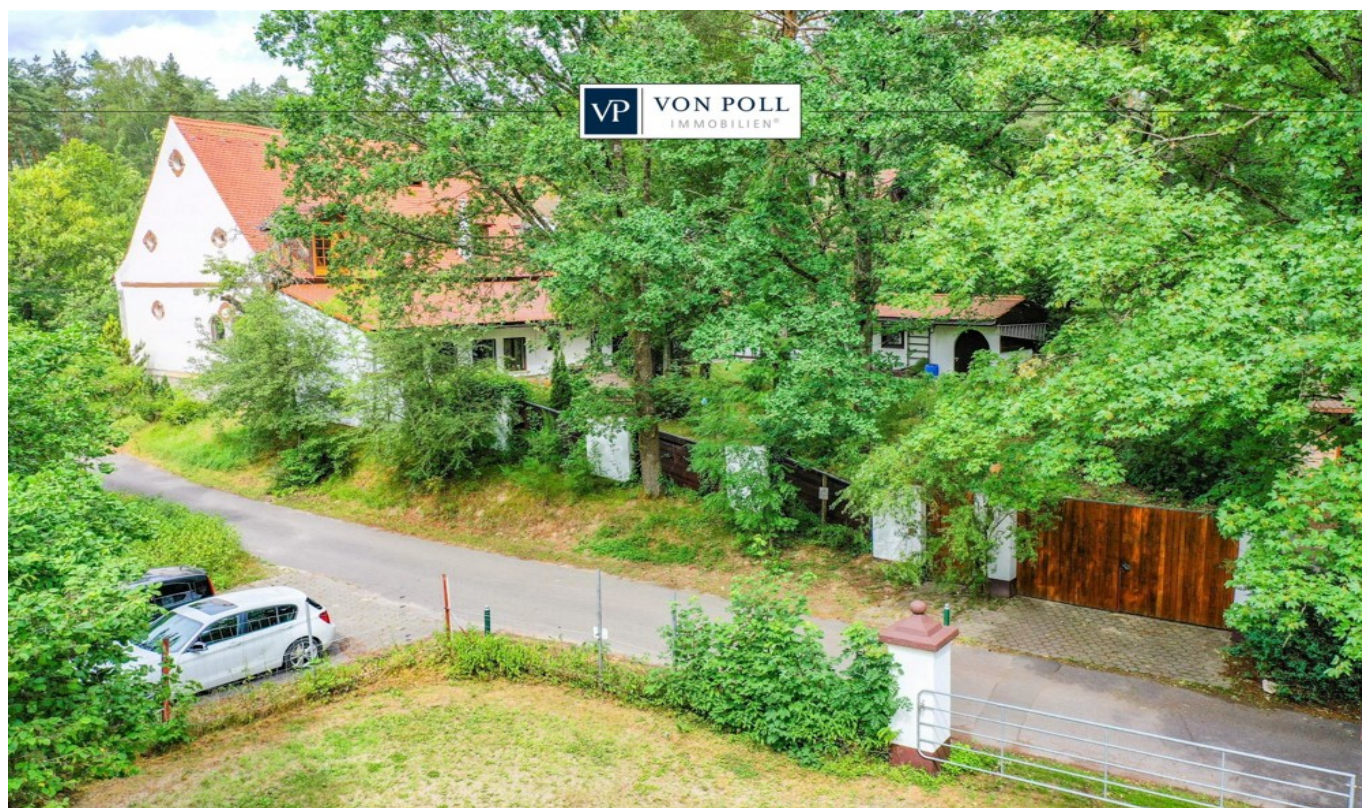


Oberhaid

Naturverbundenes Anwesen mit vielseitigen Potenzial

Property ID: 23161302



PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 263 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 22.553 m²

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

At a glance

Property ID	23161302
Living Space	ca. 263 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	1999
Type of parking	3 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

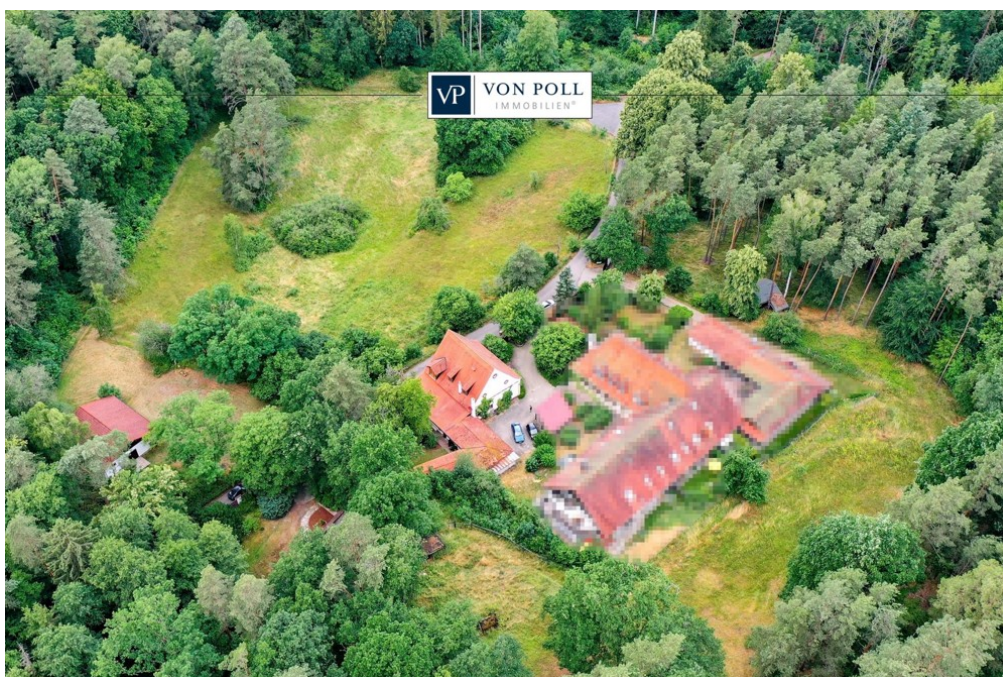
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	14.06.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	123.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

The property



Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

The property



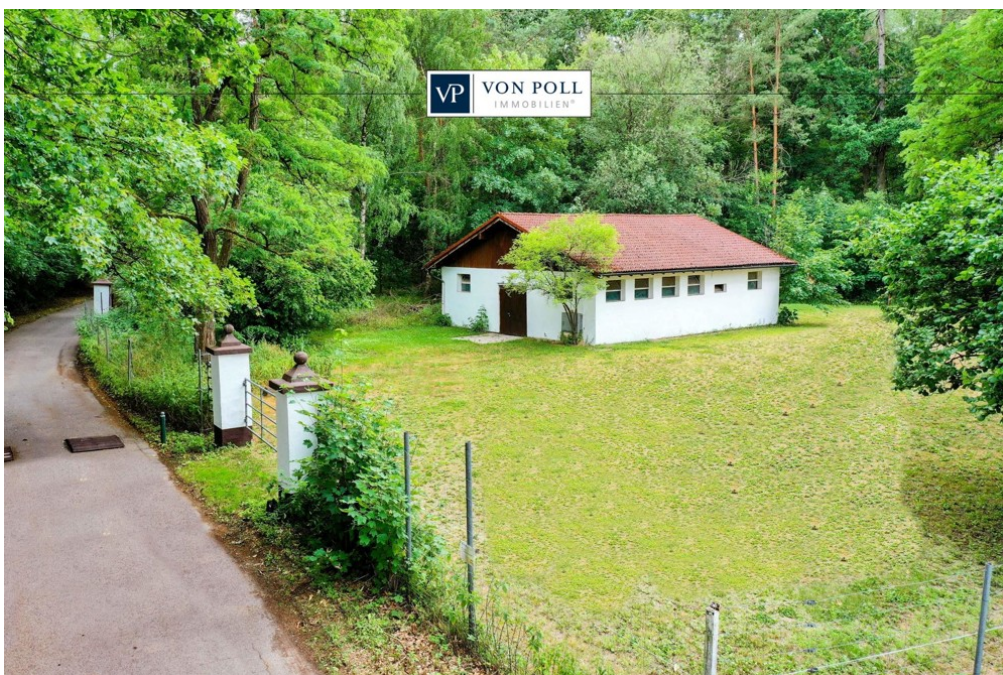
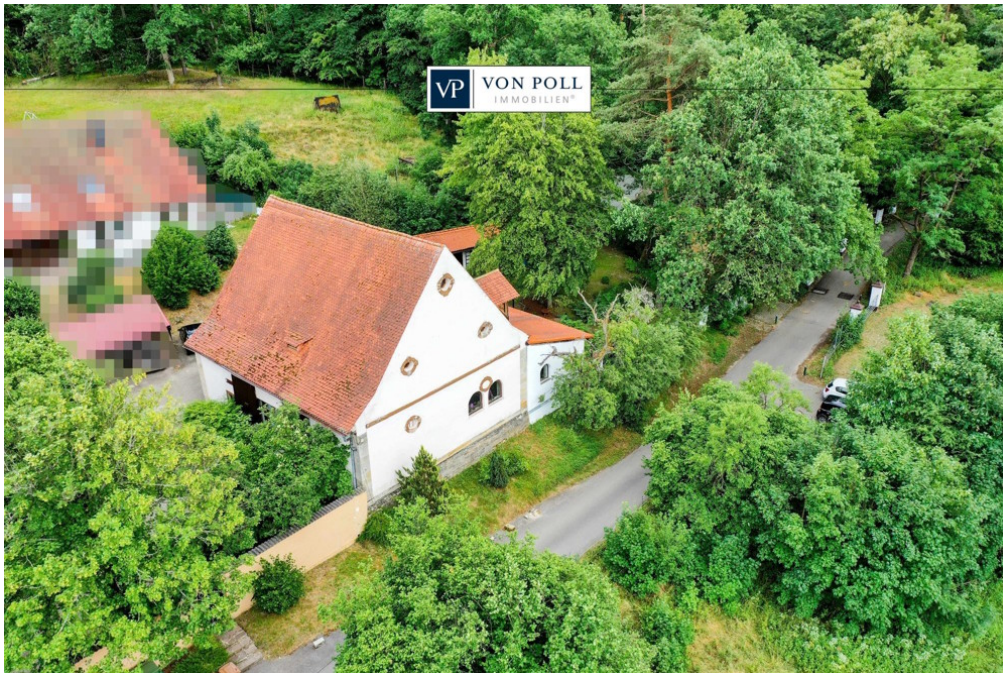
Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

The property



Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

The property



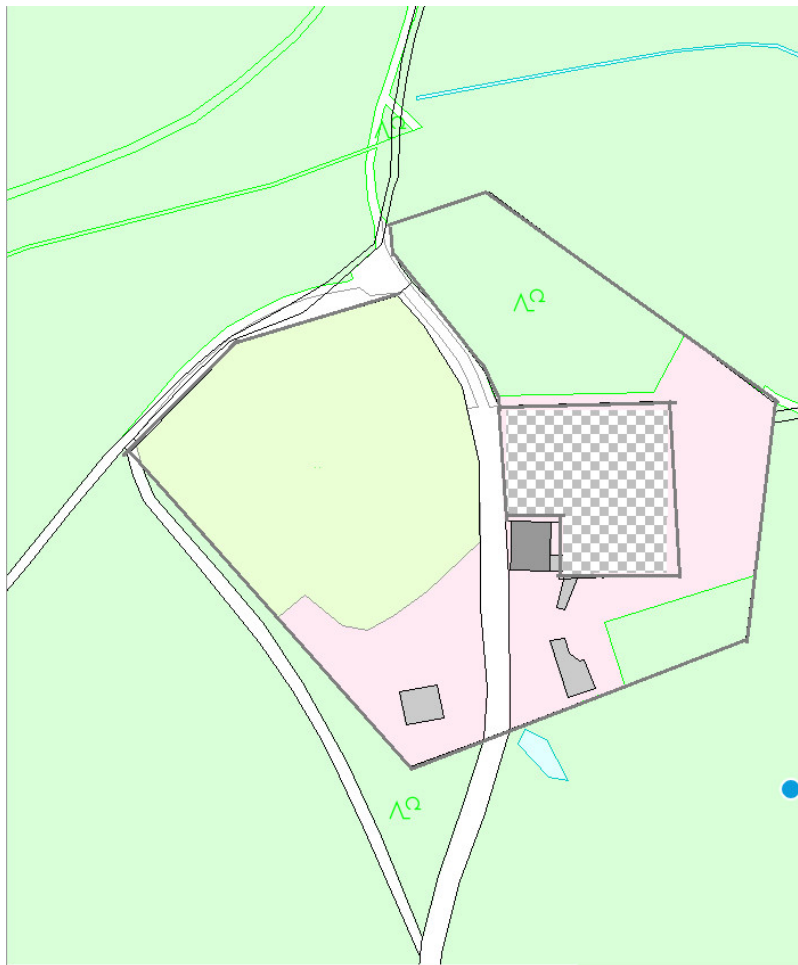
Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

The property



Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

A first impression

Dieses ehemals denkmalgeschützte historische Anwesen mit Pferdestallung und angrenzender Pferdekoppel liegt inmitten der Natur, nur wenige Kilometer nordwestlich der UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg entfernt. Eine zentrale Lage, die jedoch Ruhe und Erholung inmitten der Natur verspricht und dennoch innerhalb von 10 bis 15 Minuten in der Innenstadt Bambergs zu sein. Eine Kombination aus dem besonderen Flair und der einzigartigen Umgebung. Das großzügige Anwesen erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 22500 Quadratmeter und ist in verschiedene Nutzungen aufgeteilt. Das Wohnareal ist mit einer Einfriedungsmauer in sich abgeschlossen. Die Toreinfahrt öffnet den Blick in den Innenhof, wo der massiv errichtete Carport mit Platz für drei PKWs und ein 1-Zimmer Apartment mit ca. 33 Quadratmeter vorzufinden sind. Das Wohnhaus liegt etwas oberhalb und ist über ein paar Treppenstufen zu erreichen. Der Ursprung dieses Gebäudes liegt im 18. JH. Erst Ende der 90iger Jahre wurde die damalige Scheue zu Wohnzwecken um- und ausgebaut. Es entstand ein charmantes Wohnhaus mit viel Flair. 230 Quadratmeter aufgeteilt auf zwei Etagen plus Spitzboden, bieten nun ausreichend Platz. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Ölzentralheizung aus dem Jahre 2012, sowie alternativ mit einer Festbrennstoffheizung. Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert. Zusätzlich ist ein gemütlicher Kachelofen vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Wasserversorgungsanlage (Brunnen). Die Abwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Abwassernetz. In Sichtweite der Immobilie befindet sich der Pferdestall mit vier Boxen und die eingezäunte Pferdekoppel mit einer Weidefläche von über 11500 Quadratmeter. Diese bietet ausreichend Auslauf für die Pferde. Zusätzlich vorhanden ist eine zirka 9000 Quadratmeter große ebenfalls eingezäunte landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche, Waldfläche) mit Zufahrt, die oberhalb der Nebengebäude verläuft. Neben einer landwirtschaftlichen Nutzung wäre diese Fläche auch für die Wildtierhaltung geeignet (ehemals Nutzung als Damwild Gehege mit ebenfalls vorhandener „Hirschhütte „im eingezäunten Grundstück). Insgesamt bietet dieses Anwesen viele Möglichkeiten und Potential für eine individuelle Nutzung. Die Immobilie ist eine ideale Wahl für Natur- und Pferdeliebhaber, die geräumiges Wohnen in der Natur suchen, ohne dabei auf eine perfekte Anbindung und Annehmlichkeiten einer Stadt wie Bamberg zu verzichten.

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

Details of amenities

Wohnhaus BJ 1999

3-Zimmer Wohnung mit ca. 158 qm im EG

3-Zimmer Wohnung mit ca. 72 qm im OG

2-Zimmer im Spitzboden zur Nutzung

- * eigene Wasserversorgungsanlage (Brunnen)
- * Abwasserversorgung über das öffentliche Netz
- * Ölzentralheizung (Sieger) 2012
- * Festbrennstoffheizung-Holz (Buderus)
- * Pufferspeicher
- * Kachelofen mit neuen Heizeinsatz
- * Fußbodenheizung im EG
- * Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- * Wand-u. Deckenverkleidung Holz OG
- * Bäder auf jeder Etage
- * Satellitenanschluss TV
- * Telefon, WLAN-Anschluss
- * Glasfaser gelegt bis Verteilerkasten

Nebengebäude

- * Heizraum
- * Werkstatt
- * diverse Lagerräume
- * massiver Carport ca. 57 qm

Hofraum

- * 1-Zimmer App. ca. 33 m²
- * Carport mit Platz für drei Fahrzeuge BJ 2003
- * Werkstatt
- * große Holzlege
- * alter Baumbestand

Pferdekoppel ca. 2700 qm

- * Pferdestall mit 4 Boxen und Strohlager BJ 1989

angrenzende Grünlandfläche ca. 8800 qm

Grünfläche mit Zufahrt ca. 2300 qm

- * eingezäunt
- * geeignet für landwirtschaftliche Nutzung oder Wildgehege

Misch-u. Nadelwald ca. 4000 qm

- * Hirschhütte im Wald

Denkmal 2 säuliges Brunnenhaus mit Kuppeldach 18. Jh.

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

All about the location

Der Johannishof ist ein Ortsteil von Oberhaid im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Der idyllische Ort liegt in einem Forstgebiet ca. 1,5 Kilometer nordöstlich von Oberhaid und nur 9 Kilometer von Bambergs Innenstadt entfernt. Eine zentrale Lage, die Ruhe und Erholung inmitten der Natur verspricht. Wanderwege, Radwege, Trimm-Dich-Pfad und Reitmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Haustüre. Oberhaid ist am rechten Mainufer zwischen Bamberg und Schweinfurt, an den Ausläufern der Haßberge gelegen. Die Gemeinde bietet mit seiner guten Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Tankstelle, Banken, Gasthäuser, Supermarkt etc.) beste Voraussetzungen für eine außerordentlich gute Wohnqualität. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Die schöne Lage im Maintal und im Naturpark Hassberge garantiert den Einwohnern optimale Bedingungen für Sport, Spiel und Erholung in der Natur – z. B. im Naturwaldreservat, im Kreislehrgarten, oder auf einem der zahlreichen Wander- und Radwege. An der Grenze von Bier- und Weinfranken überzeugen im ganzen Gemeindegebiet diverse Gasthäuser, saisonale Heckenwirtschaften sowie Keller und laden zum gemütlichen Verweilen ein. Verkehrsanbindungen: Der Johannishof ist über die A73 und dann über eine Kreis- bzw. Gemeindeverbindungsstraße von der Autobahnausfahrt Hallstadt aus, gut und schnell zu erreichen. Durch den Autobahnanschluss an die A70 besitzt Oberhaid zudem eine komfortable Verbindung in Richtung Schweinfurt/Würzburg und Nürnberg. Bamberg erreicht mit dem Auto innerhalb 10-15 Fahrminuten. Der Bahnhof lässt den Ort an der Regionalverbindung Bamberg-Schweinfurt teilhaben. Vervollständigt wird die optimale Infrastruktur durch die VGN-Busanbindung.

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Property ID: 23161302 - 96173 Oberhaid

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg

E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com