

Oberaurach / Tretzendorf

Bungalow mit großzügigem Grundstück und traumhaftem Blick

Property ID: 26161074



PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,39 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.510 m²

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

- **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: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

At a glance

Property ID	26161074	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 123,39 m ²	House	Bungalow
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1978		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.07.2036	Final energy consumption	105.40 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



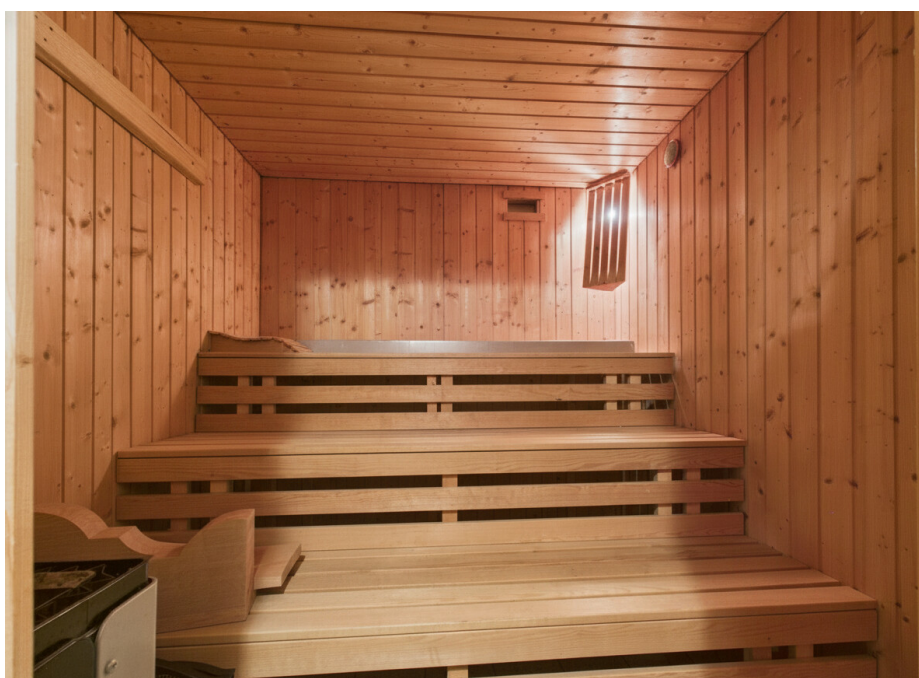
Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property



Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

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: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

A first impression

Dieser gepflegte Bungalow vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und ein beeindruckendes Grundstück zu einem attraktiven Gesamtpaket. Auf einer Wohnfläche von ca. 123 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.510 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnräume und ein entspanntes Leben im Grünen.

Das im Jahr 1978 errichtete Haus wurde im Jahr 2016 durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Dank des durchdachten Grundrisses und der geschmackvollen Ausstattung erfüllt die Immobilie moderne Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Wohnqualität.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Gäste. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und der stilvollen Holzdecke. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und eröffnen zugleich einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Ein moderner Kamin setzt einen besonderen Akzent und sorgt insbesondere an kühleren Tagen für behagliche Wärme und ein angenehmes Ambiente.

Direkt angrenzend befindet sich der offen gestaltete Essbereich, der sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die separate Küche überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, hochwertige Einbaugeräte sowie großzügige Stauraumlösungen. Diese kann gegen einen Kaufpreis von 5.000 € miterworben werden.

Die Schlafzimmer präsentieren sich ebenfalls hell und freundlich. Pflegeleichte Bodenbeläge und praktische Einbauschränke unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die modernisierten Badezimmer sind geschmackvoll gestaltet und jeweils mit Dusche oder Badewanne ausgestattet.

Das Kellergeschoss bietet weit mehr als reine Abstellflächen und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich. Mehrere großzügige Räume wurden bislang als Aufenthalts-, Hobby- und Freizeiträume genutzt und eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Fitnessbereich, Hobbyraum, Spielzimmer oder Homeoffice – den individuellen Wohn- und Freizeideen sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Für entspannte Stunden sorgt die hauseigene Sauna, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schafft und zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt. Darüber hinaus steht ein gemütlicher Partyraum mit integrierter Bar, Thekenbereich und ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden zur Verfügung.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Garten und einer sonnigen Terrasse. Ob entspannte Stunden im Freien, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Blick auf den Tretzendorfer Weiher, der dem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht und den naturnahen Charakter dieser Immobilie eindrucksvoll unterstreicht. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage.

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Platzangebot und Lebensqualität. Insgesamt eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über weitere Details oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Details of amenities

- **Doppelgarage**
- **Einzelgarage**
- **großzügiger Garten**
- **Terrasse**
- **Sauna**
- **Partykeller**

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Ortsteil Tretzendorf der Gemeinde Oberaurach im Landkreis Haßberge. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle, weitläufige Grünflächen und die Nähe zum Naturpark Steigerwald aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Wander- und Radwege befinden sich direkt vor der Haustür und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Orten bequem erreichbar. Die Region verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandorts mit einer guten Anbindung an die Städte Haßfurt, Schweinfurt und Bamberg.

Dank der reizvollen Lage am Rand des Steigerwaldes eignet sich der Standort besonders für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein entspanntes Wohnen in einer attraktiven ländlichen Umgebung schätzen.

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Other information

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.

Property ID: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com