

Obernbreit

# Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Obernbreit

Número de propiedad: 23432023



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 194 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 570 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## De un vistazo

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Número de propiedad   | 23432023          |
| Superficie habitable  | ca. 194 m²        |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo    |
| Habitaciones          | 8                 |
| Dormitorios           | 6                 |
| Baños                 | 2                 |
| Año de construcción   | 1960              |
| Tipo de aparcamiento  | 4 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 118 m²                                                                |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón                        |

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | OEL                 |
| Certificado energético válido hasta | 20.04.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado energético |
| Demanda de energía final       | 216.75 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética | G                      |

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## La propiedad





Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## La propiedad



Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## La propiedad





Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## La propiedad



**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**



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



Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Una primera impresión

KOMFORT & PLATZ. von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein Zweifamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend in Obernbreit. Mit insgesamt 570 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Wohnungen, bietet diese Immobilie viel Platz und Komfort für Sie und Ihre Familie. Auch für Kapitalanleger ist dieses Objekt die richtige Gelegenheit: das Haus ist voll vermietet. Das im Jahr 1960 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Laufe der Jahre von den Besitzern gepflegt und erweitert: die Heizungsanlage wurde 2013 ausgetauscht und die Erdgeschosswohnung wurde 2016 saniert. DIE PERFEKTE LÖSUNG. Bewohnen Sie eine Wohnung selbst oder nutzen Sie diese Immobilie als Kapitalanlage: die zwei Wohnungen sind komfortabel eingerichtet und bieten Ihnen oder Ihren Mietern ein warmes Zuhause. Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 96m<sup>2</sup> verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf der Sonnenseite, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro (das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann), ein Abstellraum, eine separate Toilette, sowie ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Diese Wohnung wurde 2016 renoviert. Die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 98m<sup>2</sup> hat einen sehr ähnlichen Grundriss: sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf der Sonnenseite, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro (das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann), eine separate Toilette und ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im voll unterkellerten Haus finden Sie zusätzlich Abstellräume und den Heizraum mit Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine. Das Zweifamilienhaus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine effektive und kosteneffiziente Wärmeregulierung sorgt. Die Doppelhaushälfte ist auf zwei Seiten von einem grünen Garten umgeben, der Ihnen oder Ihren Mietern zur Verfügung steht. Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Genießen Sie sonnige Tage auf den großen, nach Südwesten ausgerichteten Balkonen. Das Haus liegt zudem in einer sehr ruhigen und sonnigen Wohngegend, ungestört vom Stadtverkehr. Des Weiteren verfügt das Objekt über vier Garagen, die Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die beiden Wohnungen und die Garagen werden für eine jährliche Gesamteinnahme von 16.320 € vermietet. DURCHDACHT BIS INS KLEINSTE DETAIL. Diese Doppelhaushälfte bietet sich als Ihr neues gemütliches Zuhause an. Mit seinen separaten Wohnungen und dem großzügigen Platzangebot ist es eine gute Wahl für diejenigen, die ein geräumiges und vielseitiges Anwesen suchen. Darüber hinaus bietet die Immobilie eine gute Gelegenheit für Kapitalanleger, die nach einer rentablen Investition suchen. Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Detalles de los servicios

Lassen Sie sich von den Stärken dieses schönen Zweifamilienhauses überzeugen:

- \* Zwei Wohneinheiten
- \* Geräumige und helle Wohnbereiche
- \* Tageslichtbäder mit separate Toilette
- \* Balkon
- \* Garten
- \* Vier Garagen
- \* Ruhige Wohnlage
- \* Vollvermietet mit guter Rendite



Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Todo sobre la ubicación

Obernbreit ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Kitzingen, inmitten des schönen Mainfrankens. Die Gemeinde liegt etwa 20 Kilometer südlich von Würzburg und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung. Die Lage von Obernbreit ist besonders attraktiv, da sie sowohl ländlich als auch verkehrsgünstig ist. Durch die Nähe zur Autobahn A3 sind die umliegenden Städte wie Würzburg, Nürnberg oder Frankfurt am Main schnell und einfach zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen. Obernbreit selbst hat eine charmante Altstadt mit vielen historischen Gebäuden, engen Gassen und gemütlichen Gasthäusern. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten und Schulen, so dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem vor Ort finden können. Die Umgebung von Obernbreit ist von malerischen Weinbergen und idyllischen Radwegen geprägt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und sich sportlich betätigen. Auch kulturell hat Obernbreit einiges zu bieten, mit regelmäßigen Veranstaltungen wie dem Weinfest, dem Altstadtfest und vielen anderen regionalen Festen. Alles in allem ist Obernbreit ein wunderschöner Ort zum Leben und Arbeiten, der sich durch eine hohe Lebensqualität, eine malerische Umgebung und eine gute Verkehrsanbindung auszeichnet. Wenn Sie weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 216.75 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

Número de propiedad: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)