

Maroldsweisach

!!RESERVIERT!! Großzügiges Wohnensemble: Zweifamilienhaus plus Bungalow

CODE DU BIEN: 26161015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 420 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 953 m²

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161015	Prix d'achat	385.000 EUR
Surface habitable	ca. 420 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants		
Pièces	13		
Chambres à coucher	9		
Salles de bains	4	Modernisation / Rénovation	2025
Année de construction	1978	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	6 x surface libre, 3 x Garage	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 313 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2031	Consommation finale d'énergie	102.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldswisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Une première impression

Dieses besondere Anwesen bietet viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine idyllische Umgebung. Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich ein Bungalow sowie ein Zweifamilienhaus – eine ideale Kombination für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder für alle, die großzügig leben und zusätzlichen Wohnraum flexibel nutzen möchten.

Schon die geschotterte Einfahrt führt auf das gepflegte Grundstück und vermittelt einen ersten Eindruck von der ruhigen, grünen Atmosphäre. Der Garten ist liebevoll angelegt und mit vielfältiger Bepflanzung gestaltet. Ein Teich mit Wasserfall setzt dabei einen besonderen Akzent und schafft einen Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann.

Der Bungalow aus dem Jahr 1978 bietet eine Gesamtfläche von ca. 373 m² und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss bilden das Wohnzimmer und das Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Ein offener Kamin sorgt hier für besondere Gemütlichkeit, während der angrenzende Balkon schöne Ausblicke in den Garten ermöglicht. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche mit praktischer Speisekammer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie eine großzügige Diele und einen Windfang. Eine massive Holzterrasse verbindet die Ebenen des Hauses und unterstreicht den wohnlichen Charakter.

Im Souterrain stehen zwei weitere Zimmer, eine Diele sowie ein Wellnessbereich mit Sauna zur Verfügung. Außerdem befinden sich hier der Heizraum, der Öltankraum mit einem 8.000-Liter-Tankvolumen sowie die Doppelgarage mit Platz für 4 Autos mit direktem Zugang zum Haus – besonders praktisch im Alltag. Der

Bungalow ist vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss bietet darüber hinaus eine Ausbaureserve von rund 63 m² und damit zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum. Drei Kaminzüge eröffnen außerdem flexible Nutzungsmöglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Arbeiten durchgeführt: Die Mahagoni-Fenster wurden teilweise 2025 neu gestrichen, das Parkett im Wohnzimmer 2024 geschliffen und neu lackiert und ein neuer Geschirrspüler 2025 eingebaut. Die Badarmaturen wurden teilweise 2023 erneuert, der Außenputz des Hauses wurde 2013 gestrichen.

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 mit Aufstockung und Anbau im Jahr 1978 bietet eine Gesamtfläche von ca. 360 m² und verfügt über zwei separate Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche mit HWR, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine Terrasse. In der Obergeschosswohnung stehen ein Wohnzimmer, von dem aus man auf den Balkon gelangt, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, eine Diele, ein Büro oder HWR mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und wird über eine Ölheizung mit temperaturabhängiger Außensteuerung beheizt. Die Ornamente an der Fassade wurde mit Silikonfassadenfarbe mit Abperleffekt gestrichen. Zwei Einzelgaragen bieten zusätzliche Stellmöglichkeiten. Zu den weiteren jüngeren Arbeiten zählen ein neuer Anstrich des Kellers im Jahr 2025 mit Fixativ und atmungsaktiver mineralischer Sol-Silikatfarbe sowie die Erneuerung der Dachrinne im Jahr 2024.

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Détails des commodités

Bungalow:

- Offener Kamin mit Heizkassette
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Fußbecken (Ruheraum in der Diele)
- Mahagoni-Holzmassivtreppe in Form eines DNA-Strangs
- Balkon
- Drei Kaminzüge
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Innenanstrich mit atmungsaktiver Ökofarbe
- Anstrich mit atmungsaktiver mineralischer Silikatfarbe
- Außenkameras

Zweifamilienhaus:

- zwei getrennte Wohneinheiten
- Ölheizung
- Zwei Einzelgaragen
- Terrasse und Balkon

Außenbereich / Grundstück:

- Teich mit Wasserfall durch Pumpe
- Geschotterte Einfahrt, teilweise mit Flies unterlegt gegen Unkraut
- Liebevoll angelegter Garten mit vielfältiger Bepflanzung

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Maroldsweisach im unterfränkischen Landkreis Haßberge. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grundstücken. Das ländliche Umfeld bietet eine entspannte Atmosphäre und schafft ideale Voraussetzungen sowohl für eigengenutztes Wohnen als auch für eine nachhaltige Vermietung als Kapitalanlage.

Die Marktgemeinde Maroldsweisach liegt eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft der Haßberge und verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Grundversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Kindergärten sowie schulische Einrichtungen befinden sich im Ort oder in den nahegelegenen Gemeinden und sind in kurzer Zeit erreichbar. Weiterführende Angebote stehen in den umliegenden Städten zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraßen B279 und B303 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Coburg, Bamberg und Schweinfurt. Die Städte Coburg und Bamberg sind in komfortabler Fahrzeit erreichbar und bieten eine umfassende Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen sowie attraktive Arbeitsstandorte. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Mieter, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung schätzen.

Insgesamt richtet sich diese Lage an Käufer, die ein vielseitig nutzbares Anwesen in einem ruhigen, naturnahen Umfeld mit solider Erreichbarkeit suchen.

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26161015 - 96126 Maroldsweisach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com