

Markt Taschendorf / Butzenmühle

## Wohnraum und Landwirtschaft vereint: Mehrfamilienhaus mit Baugrundstück und Ackerflächen

???????? ??: 24333027



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

???? ??: 360.000 EUR • ??: ca. 292,44 m<sup>2</sup> • ??: 10.5 • ??: 12.575 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ??? ??????

|                                 |                           |                             |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 24333027                  | ????? ???????               | 360.000 EUR                                                                           |
| ????????????                    | ca. 292,44 m <sup>2</sup> | ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ??????   |                             |                                                                                       |
| ?????????                       | 10.5                      |                             |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 5                         | ????? ??????????????        | 2023                                                                                  |
| ??????????                      | 4                         | ?????????<br>?????????????? | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????            | 1968                      |                             |                                                                                       |
| ?????? ??????????????           | 4 x ???????               | ???????                     | WC ??????????????,<br>??????, ??????,<br>??????????????????<br>?????????              |

??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

????????????? ???????????

|                                           |                |                                                                     |                |
|-------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                  | ?????????      | ?????????????????<br>??????????                                     | BEDARF         |
| ???? ???? ???????                         | ?????? ???? ?? | ?????? ???? ??                                                      | 327.90 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????<br>?????? ?? | 31.10.2034     | ?????????<br>????????????<br>?????????                              | F              |
| ???? ???? ???????                         | ?????          | ???? ???? ???????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????? | 1968           |

??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ???????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



???????? ??: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ???????



??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ???????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ???????? : 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ???????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



???????? ??????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ???????



??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????



??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

?? ????????

**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)

**NEUER PREIS**



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

??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

## ??? ????? ?????????

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich in Markt Taschendorf und schafft auf einer Wohnfläche von circa 292,44 m<sup>2</sup> vier separate Wohnungen, die viel Raum für kreative Gestaltungsideen bieten. Eine durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Das großzügige Grundstück stellt etwa 12.575 m<sup>2</sup> zur Verfügung und somit viel Platz für individuelle Gestaltung. Dieses Haus lädt zum Entspannen in der Natur ein. Das Anwesen wird durch eine Scheune und mehrere Garagen ergänzt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gewähren.

Die Wohnung im Erdgeschoss (links) besticht durch eine gemütliche Atmosphäre. Die Küche mit direktem Zugang zum großzügig offen gestalteten Ess-Wohnbereich bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende. Ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie ein Schlafzimmer und ein Abstellraum runden diese charmante Einheit ab. Besonders hervorzuheben ist der stilvolle Kachelofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch als attraktives Gestaltungselement in Erscheinung tritt. Diese charmante Erdgeschosswohnung schenkt viel Platz und Potenzial, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Die rechte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung. Sie wurde 2020 renoviert und stellt eine hochwertige Einbauküche zur Verfügung. Der Wohnbereich lädt zum Beisammensein ein, das große Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte und das Bad mit Badewanne und WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine praktische Flur und der pflegeleichte PVC-Boden runden das Gesamtbild ab.

Die Wohnung im Obergeschoss rechts ist ebenfalls im Besitz einer modernen Ausstattung und spiegelt die Raumaufteilung der darunter liegenden Wohnung wider. Sie hat einen großzügigen Wohnbereich. Das große Schlafzimmer, sowie das Kinderzimmer sorgt für ruhige Nächte und bietet ausreichend Platz. Das Bad mit Dusche und WC bietet alles, was Sie sich wünschen und benötigen. Die Küche befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand und kann nach eigenen Vorstellungen individuell ausgebaut werden.

Die Wohnung im Obergeschoss links bietet ebenso viel Platz zum Wohnen und Genießen wie die Wohnung darunter, jedoch mit dem Highlight eines Wintergartens. Dieser lichtdurchflutete Raum kann flexibel als zusätzliches Schlafzimmer oder als einladender Wohnbereich genutzt werden. Der Wintergarten ist mit vielen Fenstern ausgestattet, die einen herrlichen Blick in die Natur bieten und eine helle, freundliche

Atmosphäre schaffen. Diese Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem weiteren Raum, der sich hervorragend als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Das Bad mit Dusche und WC lässt keine Wünsche offen.

Das Dachgeschoss bietet viel Platz und wirkt gepflegt. Es kann entweder zu einer weiteren Wohnung ausgebaut oder, wie derzeit, als Atelier genutzt werden. Der Aktuelle Ausbau entspricht den Anforderungen des Baujahres und ist mit einem Laminatboden ausgestattet, der eine schöne Atmosphäre schafft. Diese vielseitige Nutzung macht das Dachgeschoss zu einem attraktiven zusätzlichen Raum für kreative Projekte oder Ähnliches.

Das Anwesen bietet sechs großzügige Flächen, darunter Ackerland sowie ein erschlossenes Baugrundstück. Darüber hinaus befindet sich hinter dem Haus ein großer Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Kombination aus Freiflächen und Garten macht das Grundstück besonders attraktiv für Gartenliebhaber oder für diejenigen, die privaten Raum in der Natur suchen.

Das Anwesen ist unterkellert und bietet viel Stauraum, der vielseitig genutzt werden kann. Der Keller ergänzt die Wohnfläche optimal und eignet sich ideal zur Aufbewahrung von Gegenständen, Werkzeugen oder als zusätzlicher Raum.

#### Fazit:

Die Lage ermöglicht entspannte Sommertage im Garten und Ausflüge in die umliegenden Wälder. Diese Immobilie ist ideal für ein erfülltes Leben im Einklang mit Familien, Freunden und der Natur. Auf einem großzügigen Grundstück von circa 12 575 m<sup>2</sup> genießen Sie ruhige Wohnqualität und viel Raum für Selbstverwirklichung und kreative Projekte. Ideal für große Haushalte, aber auch für Investitionsvorhaben oder landwirtschaftliche Betriebe.

??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

???????????????? ???? ?????????

#### HIGHLIGHTS

- \* 4 Wohnungen
- \* Dachboden
- \* Keller
- \* Ruhige Wohngegend
- \* Ausbaupotenzial
- \* Einbauküche
- \* Wintergarten
- \* Terrasse
- \* Balkon
- \* Fliesen
- \* Laminatböden
- \* Zweifachverglasung
- \* Etagen Holzofen
- \* Kachelofen
- \* Moderne Gasheizung
- \* Gas-Tank
- \* Scheune
- \* Garagen
- \* Erschlossener Bauplatz
- \* Ackerland
- \* Garten
- \* Stellplätze

??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

## ??? ??? ??? ???????????

Markt Taschendorf liegt im Herzen des malerischen Frankens und bietet eine charmante Kombination aus ländlichem Leben und moderner Infrastruktur. Umgeben von sanften Hügeln und üppigen Wäldern ist die Gemeinde ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber und Familien. Mit einer Fläche von rund 14 km<sup>2</sup> und einer angenehmen Bevölkerungszahl schafft Markt Taschendorf ein freundliches und lebendiges Umfeld, in dem sich die Bewohner wohlfühlen.

Die Gemeinde vereint den Charme des ländlichen Lebens mit allen notwendigen Annehmlichkeiten. Im Markt Taschendorf sind wichtige Grundversorgungsarten wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und medizinische Einrichtungen direkt vor Ort verfügbar, was die Gemeinde besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Markt Taschendorf liegt verkehrsgünstig und ermöglicht den Bewohnern eine schnelle Erreichbarkeit größerer Städte wie Neustadt an der Aisch und Fürth. Diese Städte bieten sowohl kulturelle als auch wirtschaftliche Angebote, die das Leben in Markt Taschendorf bereichern. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sorgt dafür, dass die Bewohner schnell und unkompliziert ihre Ziele erreichen können.

In Markt Taschendorf wird Gemeinschaft großgeschrieben. Ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen fördern den Zusammenhalt und die Integration der Einwohner. Die idyllische Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Freien ein, sodass die Bewohner die Natur in vollen Zügen genießen können. Hier erleben Sie die Ruhe und Gelassenheit des ländlichen Raums und können gleichzeitig die vielfältigen Möglichkeiten Genießen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Markt Taschendorf ein Ort ist, der das Beste aus beiden Welten vereint: die friedliche Naturverbundenheit des ländlichen Lebens und die Vorzüge einer modernen Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Platz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

??????? ???????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 327.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 24333027 - 91480 Markt Taschendorf / Butzenmühle

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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