

Burgpreppach

## Idilli családi ház parasztház stílusban

VP azonosító: 25161060



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

VÉTELÁR: 175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145,55 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 345 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Áttekintés

VP azonosító	25161060
Hasznos lakótér	ca. 145,55 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900

Vételár	175.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	14.01.2035	Végso energiafogyasztás	123.48 kWh/m²a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

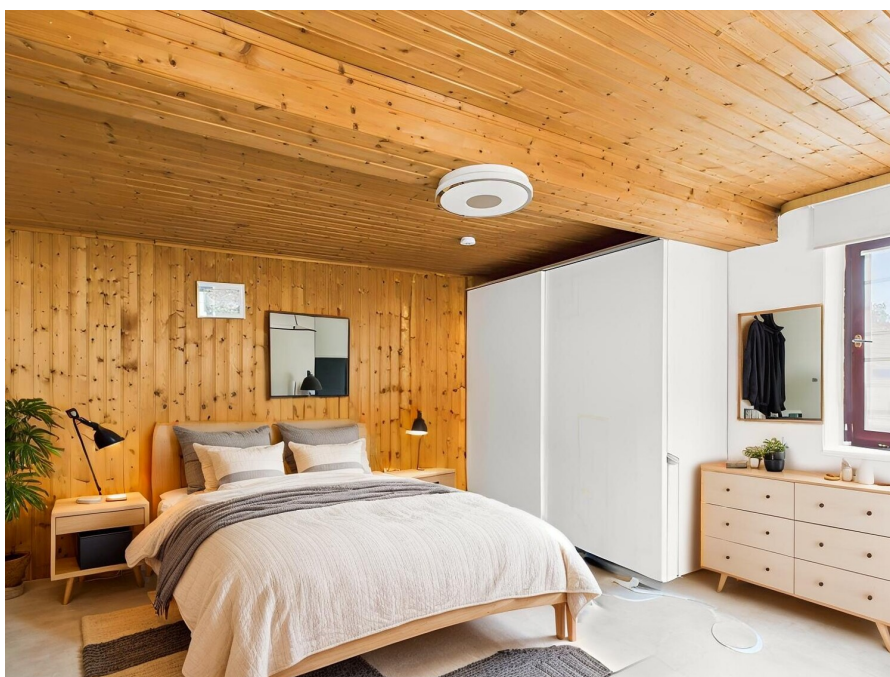
## Az ingatlan





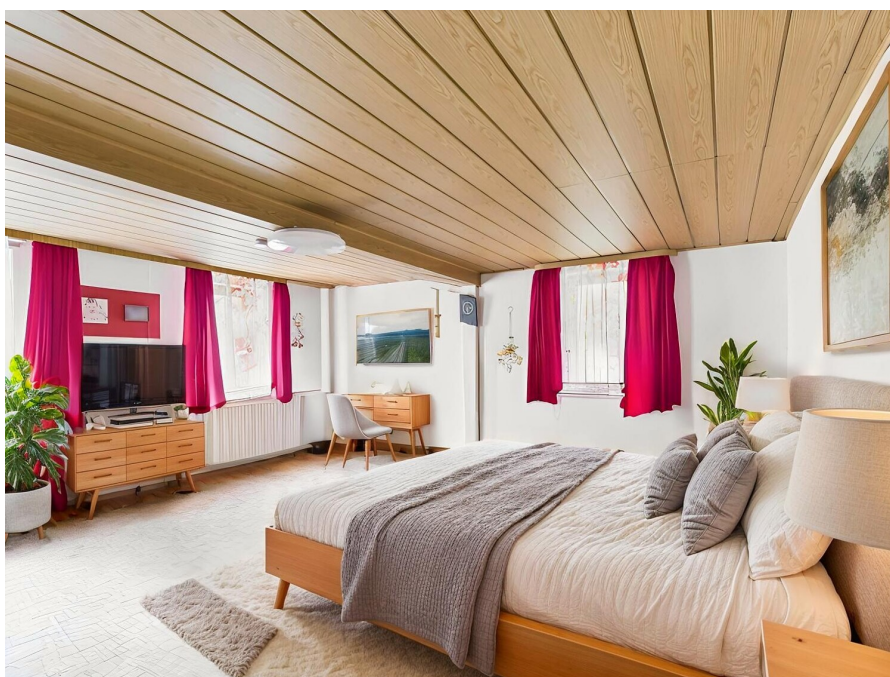
VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

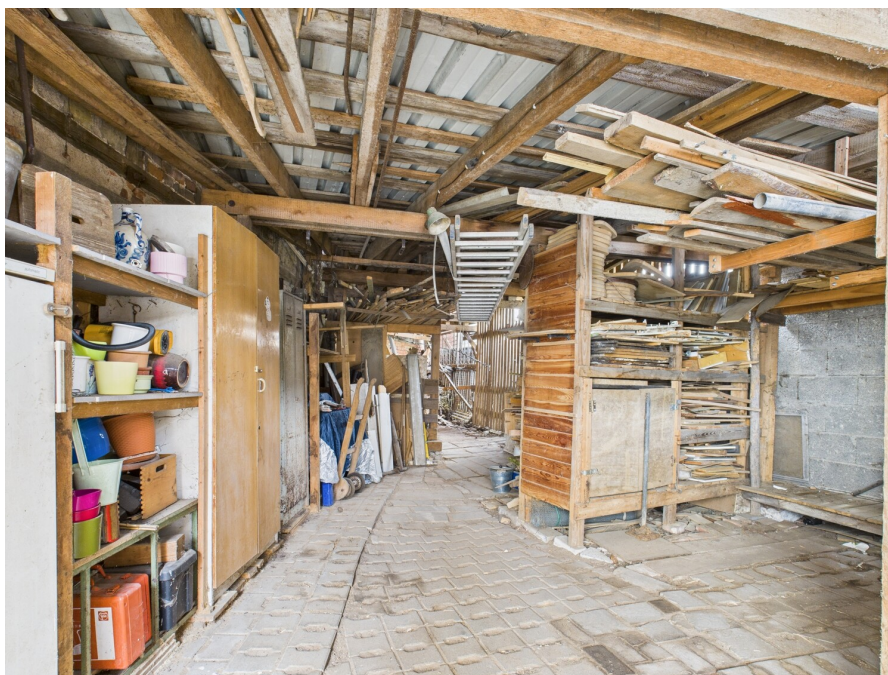
## Az ingatlan





VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

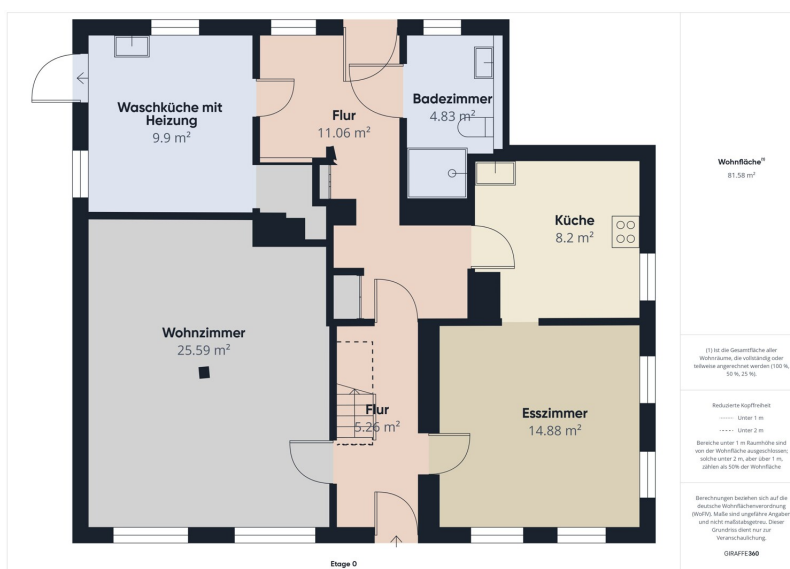
## Az ingatlan





VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, 1900-ból származó parasztház, amely körülbelül 145,55 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál egy körülbelül 345 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan lenyugózó történelmi bájjal, jól megtervezett elrendezéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkezik. Összesen három hálósobával és további helyiségekkel bővített teret kínál az egyéni lakhatási koncepciók számára. A ház azonnal beköltözhető, és az évek során folyamatosan karbantartották. A masszív szerkezet, valamint a hagyományos stílus és a praktikus felszereltség kombinációja harmonikus lakókörnyezetet teremt. A földszinten egy tágas elosztó fogadja. Innen léphet be a különálló nappaliba és étkezőbe, amelyek mindegyike természetes fénnel teli a világos ablakoknak köszönhetően. A különálló konyha funkcionálisan felszerelt, és rengeteg tárolóhelyet kínál. Innen közvetlen hozzáférés van a zárt udvarhoz, amely tökéletes pihenésre vagy szórakozásra. A földszinten egy másik szoba ideális nappaliként. A modernizált fürdőszobában zuhanyzó, mosdó és WC található. A világos színű csempék és a természetes fény kellemes hangulatot teremtenek, így a szobák barátságosak és hívogatóak. Az emeleten három tágas hálósoba található, amelyek külön-külön is átalakíthatók fő hálósobává, gyerekszobává vagy vendégszobává. A funkcionális elrendezés rengeteg privát szférát biztosít minden lakó számára. Ezen a szinten található egy praktikus tárolóhelyiség is. Ezenkívül a padlás további tárolóhelyet biztosít, ideális esetben kiegészítve a ház teljes lakóterét. Különös vonzeró a hozzá tartozó műhely, amely sokféle felhasználási módot kínál – legyen szó kézműveskedésről, kreatív projektekről, vagy egyszerűen a tárolóhelyiség praktikus kiterjesztéseként. A futó modern fapellel futó rendszer biztosítja, amely fenntartható és hatékony hőellátást biztosít. Az elektromos rendszer, a futótechnika, az ablakok és az ajtók mind korszerűek és jó állapotban vannak. A nagy pince további tárolóhelyet kínál. Kívül garázs és további parkolóhelyek találhatók. A körülbelül 345 m<sup>2</sup>-es ingatlan a ház, a műhely, a garázs és az udvar között oszlik meg, így kompakt és alacsony karbantartási igényű területet biztosít. A parasztház egy jó infrastruktúrával rendelkező, rendezett környéken található. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és óvodák könnyen megközelíthetők. A tömegközlekedéssel, valamint a regionális és országos útvonalakkal való kapcsolat is kiváló. Röviden: Ez a parasztház a vidéki báj, a praktikus megoldásokat és az egyedi tervezési ötletek számára is bővített teret ötvöz. A műhelynek, az udvarnak és az átgondolt elrendezésnek köszönhetően az ingatlan ideális családok, párok vagy a barkácsolás iránt érdeklődők számára. Bátran egyeztessen időpontot megtekintésre, és győződjön meg személyesen ennek az egyedülálló ingatlannak az előnyeiről.

**VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach**

## Részletes felszereltség

- großzügiges EFH
- Garage + zusätzliche Stellplätze
- Werkstatt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gepflegter, geschlossener Innenhof

**VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach**

## Minden a helyszínról

Das Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Marktgemeinde Burgpreppach im Landkreis Haßberge, mitten im Herzen des Naturparks Haßberge in Unterfranken. Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft, weitläufigen Wäldern und Feldern sowie einer intakten Natur, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer soliden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung, wodurch sich ruhiges Wohnen auf dem Land optimal mit der Nähe zu den Städten der Region verbinden lässt.

Burgpreppach selbst bietet alles für den täglichen Bedarf: Ein Dorfladen mit regionalen Produkten, Metzger, Bäcker, eine Tankstelle sowie Ärzte, Zahnarzt und Apotheke befinden sich direkt im Ort. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden, sodass Familien mit Kindern beste Bedingungen vorfinden. Für Pendler und Berufstätige ist darüber hinaus die moderne technische Infrastruktur mit schnellem Internet ein großer Vorteil.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraße B 303, die direkt am Ort vorbeiführt, bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Coburg, Schweinfurt, Bamberg und Bayreuth. In etwa 30 bis 40 Minuten erreicht man die Autobahnanschlüsse A 73 bei Coburg sowie die A 70 bei Eltmann, die eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellen. Innerorts wurde die Kreisstraße HAS 40 vor kurzem neu ausgebaut, sodass eine moderne und sichere Straßenführung mit guter Versorgung und Beleuchtung gegeben ist.

Auch ohne eigenes Auto ist Burgpreppach gut angebunden: Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) verbinden den Ort mit umliegenden Gemeinden wie Hofheim, Ebern und Maroldsweisach. Von hier aus bestehen Anschlussmöglichkeiten in die nächstgrößeren Städte. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im rund 16 Kilometer entfernten Ebern mit Regionalbahnen nach Bamberg. Von Bamberg aus bestehen IC- und ICE-Verbindungen in nahezu alle deutschen Großstädte. Ein weiterer, sehr gut angebundener Bahnhof liegt in Haßfurt (ca. 20 Kilometer entfernt), der direkte Regionalexpress-Verbindungen nach Würzburg und Bamberg bietet und damit eine schnelle Anbindung an das überregionale Schienennetz ermöglicht.

Auch für Geschäfts- und Urlaubsreisen ist Burgpreppach günstig gelegen. Der internationale Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar.



Weitere Flughäfen wie Erfurt-Weimar (ca. 140 km) und Frankfurt am Main (ca. 200 km) stehen ebenfalls zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch den Verkehrslandeplatz Haßfurt-Schweinfurt in etwa 25 Kilometern Entfernung, der insbesondere für den regionalen Geschäftsflugverkehr interessant ist.

Insgesamt verbindet die Lage von Burgpreppach die Vorzüge einer naturnahen, familienfreundlichen Umgebung mit einer optimalen Erreichbarkeit der regionalen Zentren. Die gute Infrastruktur, die vielfältigen Verkehrsanbindungen und die hohe Lebensqualität machen den Standort zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und alle, die Wert auf Ruhe und Natur legen, ohne dabei auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 123.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**VP azonosító: 25161060 - 97496 Burgpreppach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

**Tel.:** +49 951 - 51 93 231 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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