

**Oberaurach**

# RESERVIERT! Familientraum im Grünen – Einfamilienhaus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

**Codice oggetto: 26161013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163,48 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161013	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 163,48 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 156 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	152.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.04.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## La proprietà



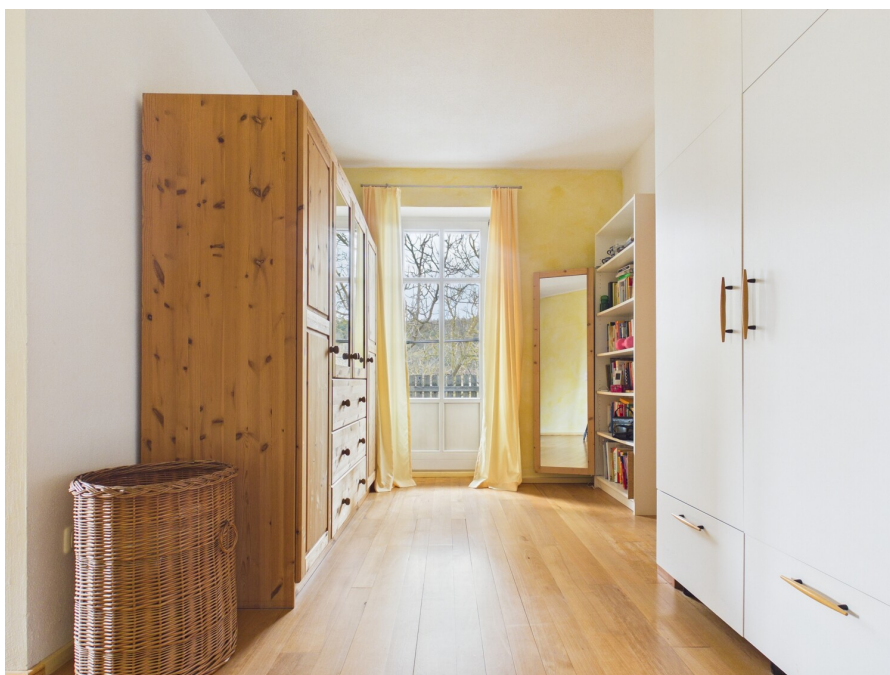
Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

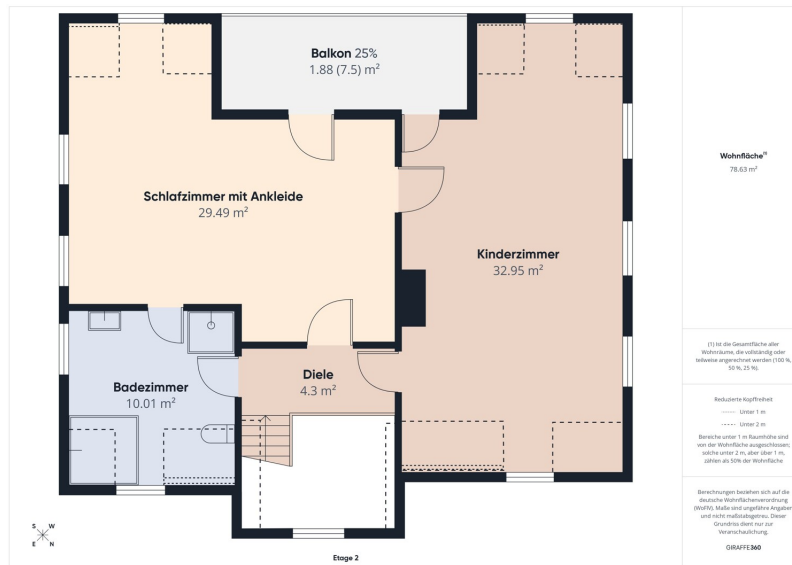
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 163,48 m<sup>2</sup> sowie einem weitläufigen Grundstück von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die jedem Familienmitglied einen eigenen Rückzugsort bieten. Drei Badezimmer gewährleisten einen angenehmen und reibungslosen Ablauf im Alltag auf allen Ebenen. Die solide Ausstattungsqualität bildet eine hervorragende Grundlage, um individuelle Wohnideen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Ein besonderes Highlight stellt die integrierte Sauna dar, die Entspannung im eigenen Zuhause ermöglicht. Von den beiden Balkonen genießen Sie unterschiedliche Ausblicke in die Umgebung und erleben je nach Tageszeit wechselnde Perspektiven auf die Umgebung. Ergänzend lädt eine überdachte Terrasse dazu ein, auch bei wechselnder Witterung entspannte Zeit im Außenbereich zu verbringen.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die in den gefliesten Bereichen durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird. Dies sorgt für eine gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung und trägt zu einem komfortablen Wohnklima bei.

Für Fahrzeuge und Hobbyaktivitäten ist bestens gesorgt: Eine Doppelgarage, zwei zusätzliche Außenstellplätze sowie eine praktische Werkstatt oberhalb der Garage bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 13,76 kW, ergänzt durch einen

Speicher mit 12,6 kW und eine Wallbox, ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung und kann für die Betankung eines Elektrofahrzeugs genutzt werden. Darüber hinaus steht eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 5.000 Litern zur Verfügung, die zur Gartenbewässerung beiträgt und einen ressourcenschonenden Umgang mit Wasser unterstützt.

Das Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Ausstattung, moderne technische Elemente und großzügige Platzverhältnisse zu einem attraktiven Gesamtangebot.

Bei Interesse stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung in den gefliesten Räumen
- Sauna
- Doppelgarage
- 2 Stellplätze
- Werkstatt (oberhalb der Garage)
- Zwei Balkone
- überdachte Terrasse
- großzügiger Garten
- Gartenhütte
- PV-Anlage 13,76 kW und Speicher mit 12,6 kW
- Wallbox
- Zisterne mit 5000 L

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in angenehmer Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets von Oberaurach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer insgesamt ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Wohn- und Erholungswert. Felder, Wiesen und Waldgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren sowie vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der Nähe und sind teilweise bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen und zusätzliche Einrichtungen stehen in den umliegenden Ortschaften zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Umweltbildungszentrum im Ort, das mit vielfältigen naturpädagogischen Programmen und Veranstaltungen den besonderen Charakter der Gemeinde unterstreicht.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Städte Haßfurt, Bamberg und Schweinfurt. Damit eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26161013 - 97514 Oberaurach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganz & 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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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