

**Marktbergel**

# Platz für Träume: Doppelhaushälfte mit viel Freiraum für Kreativität

**Codice oggetto: 26333006**



**PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel**

- 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: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26333006	Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1938	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	227.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2031	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

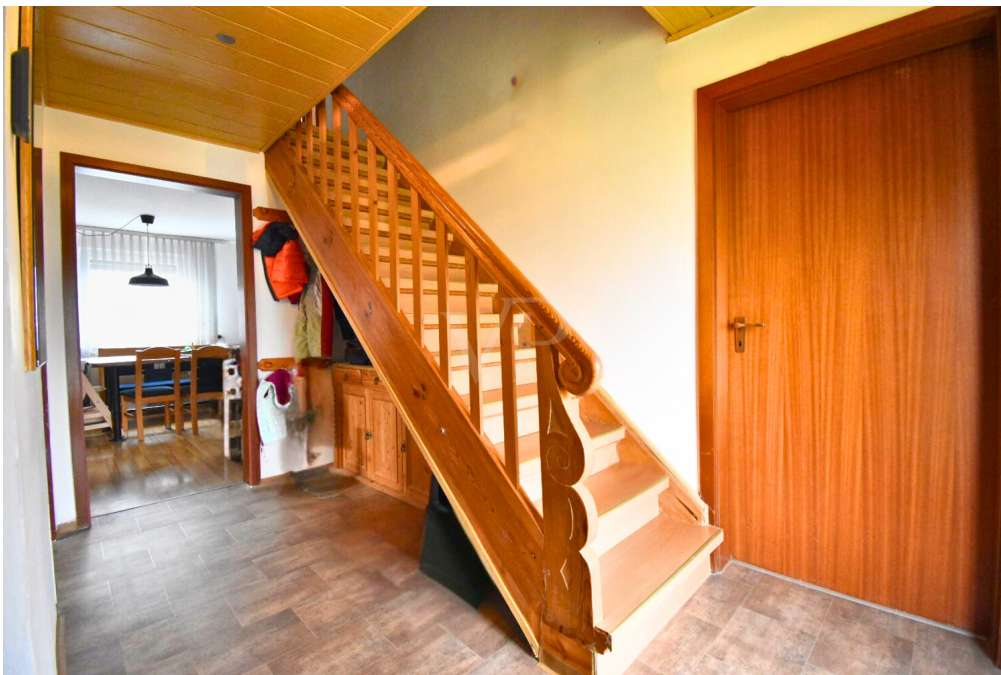
Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà



Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà



Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà



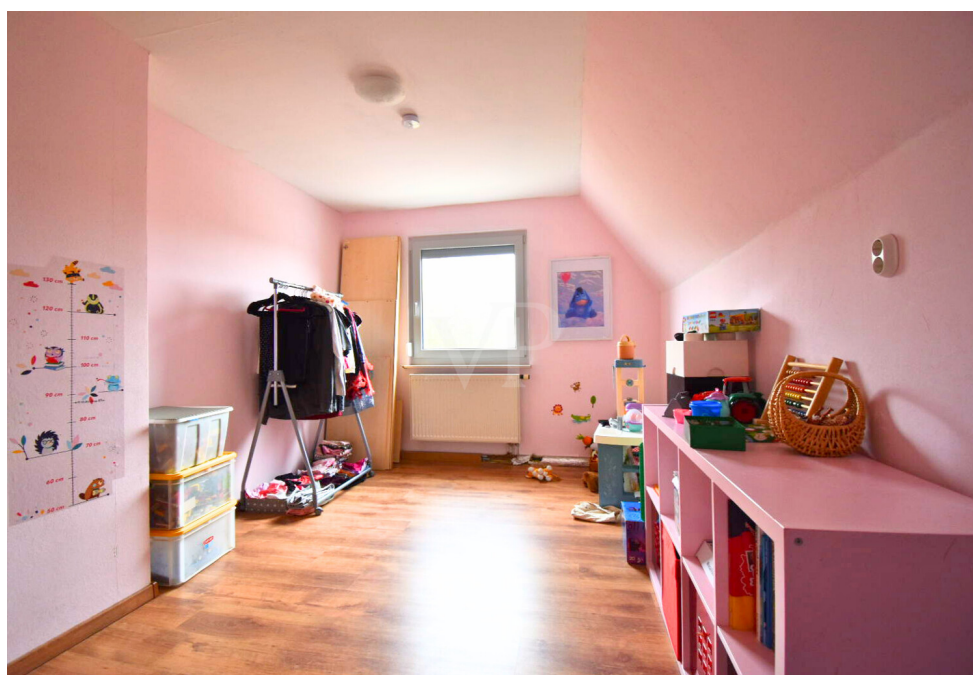
Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà



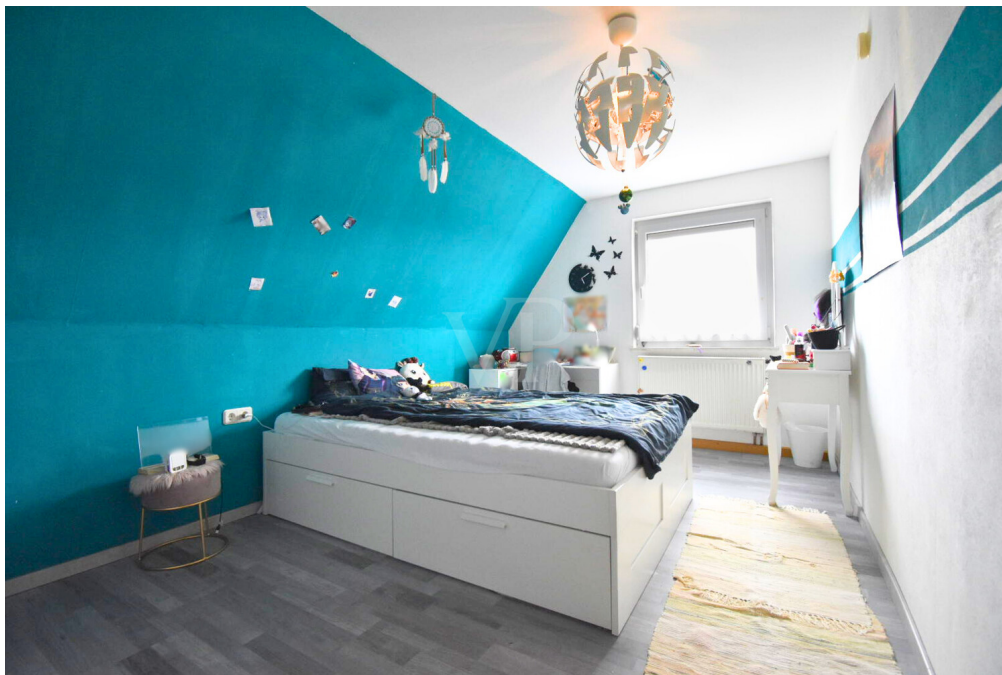
Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà



Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellinger

Marcel Shair

Anne Gegner

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com

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

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 - 87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com

[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



Beste Technologiepartnerschaft  
03/2025  
für Neustadt an der Aisch

Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## La proprietà

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

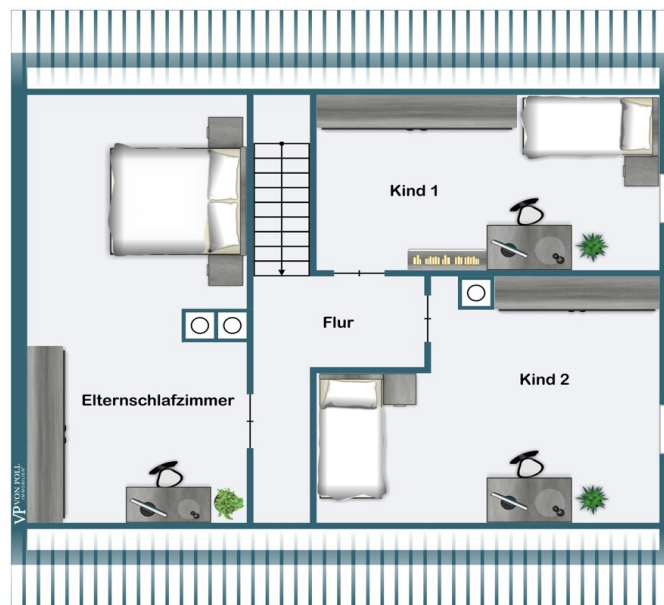
Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

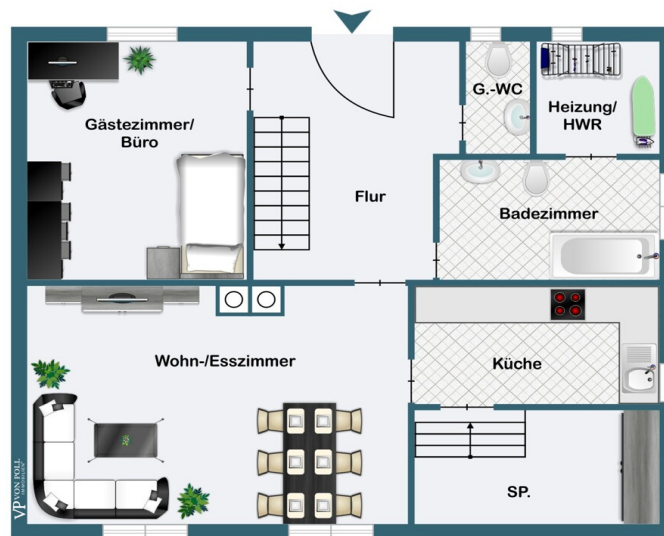
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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

Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel

## 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: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## Una prima impressione

Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen. Schon beim Ankommen spüren Sie die angenehme Atmosphäre dieser Immobilie. Sie betreten das Haus und stehen in einem einladenden Eingangsbereich, der Ihnen sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Von hier aus eröffnet sich Ihnen das schön geschnittene Erdgeschoss, das mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt.

Sie gehen ein paar Schritte weiter und gelangen in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Hier entsteht unmittelbar das Bild von gemeinsamen Abenden mit der Familie, von gemütlichen Filmabenden auf dem Sofa oder geselligen Stunden mit Freunden am Esstisch. Der Essbereich bietet direkte Einblicke in die moderne Einbauküche und ermöglicht nette Gespräche während des Kochens. So bleiben Familie und Gäste jederzeit miteinander verbunden, während kulinarische Köstlichkeiten zubereitet werden. Die Küche überzeugt dabei nicht nur optisch, sondern auch funktional mit ausreichenden Arbeitsflächen und Stauraum. Direkt angrenzend befindet sich die praktische Speisekammer, in der Lebensmittel kühl, trocken und ordentlich gelagert werden können kurze Wege und perfekte Organisation im Alltag sind hier garantiert.

Zurück im Flur des Erdgeschosses entdecken Sie ein großzügiges Gästezimmer mit ca. 12,73 m<sup>2</sup>. Dieser Raum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als klassisches Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum hier finden Ihre individuellen Bedürfnisse den passenden Platz. Gegenüber befindet sich das modern gestaltete Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer begehbaren Dusche und einem harmonisch abgestimmten Fliesendesign überzeugt und zum Entspannen einlädt. Zusätzlich steht Ihnen im Erdgeschoss eine separate Gäste-Toilette zur Verfügung ideal für Besucher und eine praktische Ergänzung im Alltag.

Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch den Hauswirtschaftsraum. Hier ist die moderne Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2011 untergebracht, ebenso wie die Anschlüsse für Waschmaschine und weitere Hauswirtschaftsgeräte funktional, ordentlich und sinnvoll vom Wohnbereich getrennt.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss Ihres neuen Zuhauses. Oben angekommen empfängt Sie ein zentral gelegener Flurbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Besonders beeindruckend ist das großzügige Elternschlafzimmer mit ca. 33,98 m<sup>2</sup>. Hier eröffnet sich Ihnen ein Raum mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten von einer gemütlichen Schlaflandschaft bis hin zu einer zusätzlichen Lesecke oder einem Ankleidebereich ist durch die Größe alles möglich. Die beiden Dachflächenfenster durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und sorgen gleichzeitig für eine angenehme Belüftung. Dank der steilen Dachneigung und der durchdachten Raumaufteilung profitieren Sie trotz Dachlage von nur minimalen Dachschrägen, sodass die Wohnfläche optimal genutzt werden kann.

Die beiden Kinderzimmer mit ca. 11,65 m<sup>2</sup> und ca. 12,37 m<sup>2</sup> präsentieren sich ebenfalls hell und freundlich. Durch ihre angenehmen Schrägen und gut geschnittenen Grundrisse bieten sie ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Entfalten. Hier entstehen individuelle Rückzugsorte mit genügend Raum für Kreativität, Privatsphäre und persönliche Gestaltung. Vom Flur aus gelangen Sie zudem in den großzügigen Spitzboden, der wertvollen Stauraum für saisonale Gegenstände, Erinnerungsstücke oder alles bietet, was Sie nicht täglich benötigen.

Nachdem Sie das Haus vollständig durchlaufen haben, treten Sie schließlich in den weitläufigen Garten hinaus. Hier eröffnet sich Ihnen eine grüne Oase mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das vorhandene Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys, während ein separater Bereich für möglichen Pflanzenanbau besonders Gartenliebhaber begeistern wird. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit ideal für Kinder und Haustiere. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen den Grill anwerfen, Kinder im Garten spielen und Sie den Abend entspannt mit Familie und Freunden ausklingen lassen. Abgerundet wird dieses

attraktive Angebot durch eine solide Massivbau-Garage, die Ihr Fahrzeug trocken und sicher unterbringt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld zu einem Ort, an dem Sie und Ihre Familie sich langfristig zuhause fühlen können.

**Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## Dettagli dei servizi

- Begehbare Dusche
- Modernes Badezimmer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Moderne Gaszentralheizung
- Großer Garten
- Umzäunter Garten
- Gartenhaus
- Garage

**Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## Tutto sulla posizione

Leben und Wohnen in der Munasiedlung 91613 Marktbergel

Gelegen im idyllischen Mittelfranken bietet die Munasiedlung in Marktbergel eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, ruhigem Umfeld und guter regionaler Anbindung. Als Teil des Landkreises Neustadt an der Aisch Bad Windsheim profitieren Bewohner von einer hohen Lebensqualität in ländlicher Umgebung und gleichzeitig von der Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten. Die Munasiedlung steht für entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen und gewachsener Nachbarschaft.

Verkehrsanbindung:

Ansbach, Regierungssitz von Mittelfranken, ist in circa 22 km Entfernung und in guten 20 Minuten mit dem Auto erreichbar

Gute Erreichbarkeit über die Autobahn A7 (Anschlussstellen Bad Windsheim oder Uffenheim)

Anbindung an die Bundesstraße B13

Schnelle Verbindung in Richtung Würzburg und Nürnberg

Entfernungen:

Ansbach, Regierungssitz von Mittelfranken ca. 20 Minuten ca. 22 km

Würzburg ca. 45 Minuten ca. 55 km

Nürnberg ca. 60 Minuten ca. 70 km

Bad Windsheim ca. 10 Minuten ca. 10 km

Uffenheim ca. 10 Minuten ca. 10 km

Rothenburg ob der Tauber ca. 25 Minuten ca. 25 km

ÖPNV:

- Bahnhöfe in Uffenheim und Bad Windsheim mit Regionalverbindungen Richtung Würzburg und Nürnberg
- Regionale Buslinien in die umliegenden Orte

Infrastruktur und Versorgung:

- Kindergarten und familienfreundliche Angebote direkt im Ort
- Regionale Betriebe und Gastronomie in Marktbergel
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Wochenmarkt im nahegelegenen Bad Windsheim
- Ärzte, Fachärzte, Apotheken sowie Kliniken im Umkreis
- Schulen aller weiterführenden Bildungsstufen in Bad Windsheim
- Banken, Behörden und weitere Dienstleistungen in der Region

Freizeit, Kultur und Erholung:

- Wander und Radwege im Naturraum des Steigerwald
- Erholung und Badespaß in der Franken-Therme
- Historische Altstädte und kulturelle Veranstaltungen in der Umgebung
- Aktives Vereinsleben in Marktbergel
- Naturnahe Umgebung mit hohem Freizeitwert

Besondere Standortvorteile:

- Ruhige und gewachsene Wohnlage
- Hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung
- Gute Erreichbarkeit der Metropolregionen
- Familienfreundliche Strukturen
- Attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und regionaler Infrastruktur

Für wen ist die Munasiedlung ideal:

- Familien die ein sicheres und ruhiges Umfeld suchen
- Pendler mit Arbeitsplatz in Würzburg Nürnberg oder Umgebung
- Naturliebhaber und Erholungssuchende
- Ruheständler die Wert auf Lebensqualität und Natur legen

Die Munasiedlung in Marktbergel steht für entspanntes Wohnen im Grünen mit guter Anbindung und gewachsener Gemeinschaft ein Ort zum Ankommen Wohlfühlen und Bleiben.

**Codice oggetto: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## 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: 26333006 - 91613 Marktbergel**

## Partner di contatto

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

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

---

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