

Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

# Top gepflegtes neuwertiges 1-2-Familienhaus mit 3 Garagen und Nebengebäude

**Codice oggetto: 25269027**



**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

- 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: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269027	Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2010	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x Garage		

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	106.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



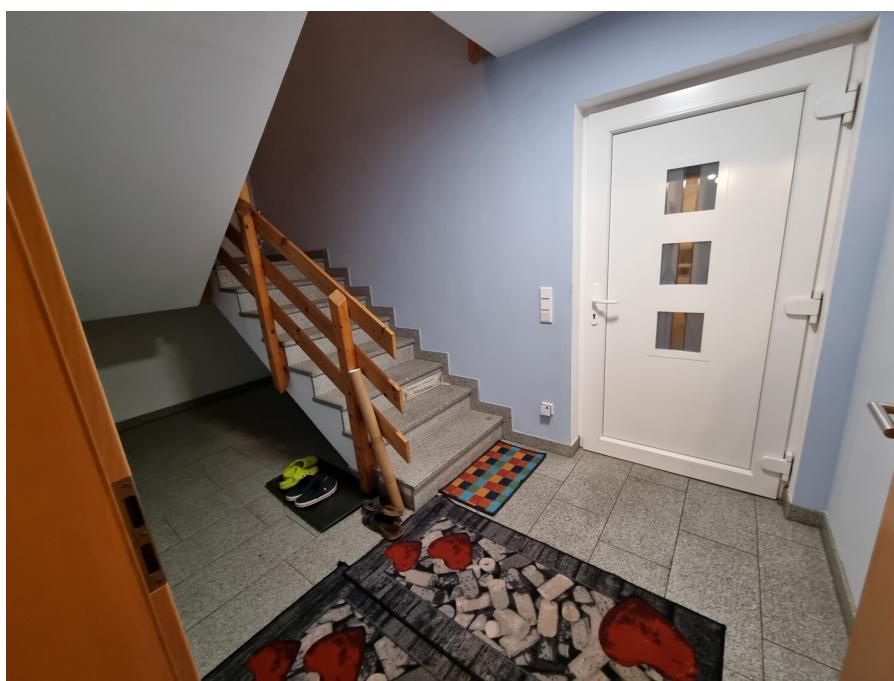
Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
[nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## La proprietà

**VP | VON POLL FINANCE**

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Finanzierung berechnen**



**VP | VON POLL IMMOBILIEN**



### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

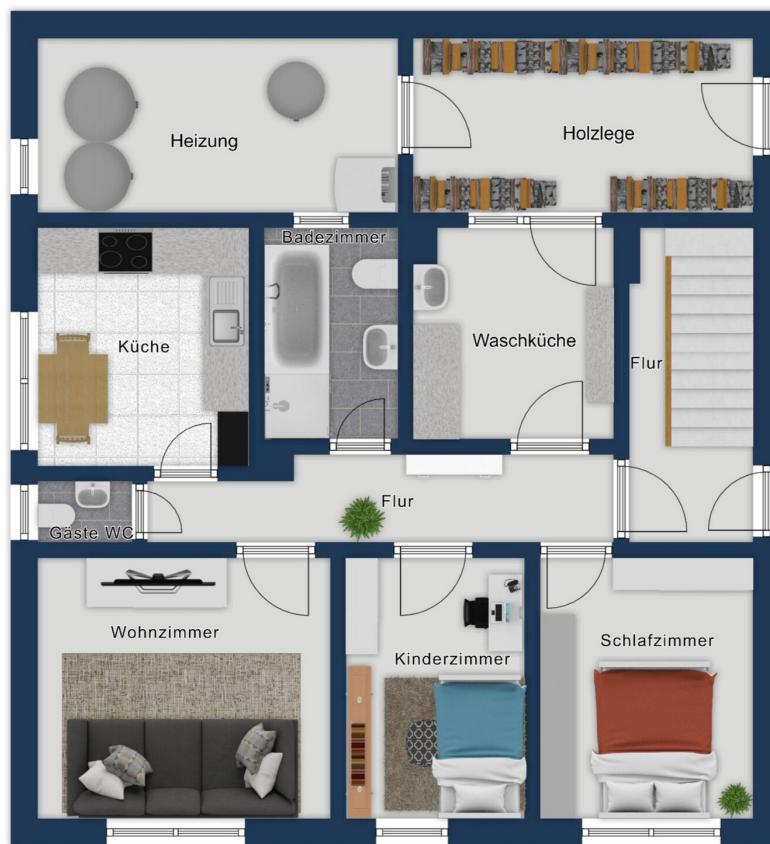
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## 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: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Una prima impressione

Hier geht es zum virtuellen 360° Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/RCDh>

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus, errichtet im Jahr 2010 in solider Massivbauweise, präsentiert sich in einem einladenden Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 156 m<sup>2</sup> auf einem rund 450 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück eignet es sich sowohl für Familien als auch für Generationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermietung.

Das Haus umfasst zwei separat zugängliche Wohneinheiten, die eine flexible Nutzung gewährleisten. Im Erdgeschoss befindet sich eine rund 83 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung. Sie beeindruckt durch die gelungene Raumaufteilung: Ein geräumiges Wohnzimmer, zwei helle Schlafzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzlicher Abstellraum stehen zur Verfügung. Die Böden sind überwiegend mit pflegeleichtem PVC und Fliesen ausgestattet. Der Zugang zur großzügigen Südterrasse erfolgt direkt vom Wohnbereich – ideal für gemeinsame Stunden im Freien oder entspannte Nachmitten.

Im Dachgeschoss erstreckt sich auf ca. 75 m<sup>2</sup> eine weitere eigenständige 3-Zimmer-Wohnung mit ähnlichem Grundriss. Hier schaffen Laminat- und Fliesenböden eine wohnliche Atmosphäre. Das Tageslichtbad und die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Komfort.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Stückholz-Zentralheizung mit 30 KW Leistung, zwei Wasserspeichern à 1.500 Liter sorgen für ausreichend Warmwasser. Die Vorbereitungen für eine zukünftige Solaranlage sind bereits getroffen, zudem besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Nahwärmeversorgung der Bioenergie Breitenbrunn. Die Kunststofffenster sind 2-fach isolierverglast und mit Rollos ausgestattet.

Zum Haus gehören eine große Einzelgarage mit Spitzbodenraum und mit direktem Zugang ins Haus und eine separate Doppelgarage mit Spitzboden.

Erwähnenswert ist auch das erweiterte Grundstück: Neben dem 265 m<sup>2</sup> großen Haus- und 191 m<sup>2</sup> Doppelgaragenbereich steht ein Teil des Grundstücks mit einer Fläche von 281 m<sup>2</sup> nach Abriss eines alten Gebäudes zusätzlich als Garten oder Freifläche zur Verfügung – ideal für individuelle Gestaltungsideen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Verschaffen Sie sich vor Ort einen eigenen Eindruck von dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Dettagli dei servizi

- Massivbau
- Grundstücksgröße: 265 m<sup>2</sup> Haus + 191 m<sup>2</sup> Doppelgarage mit Spitzboden + 281 m<sup>2</sup> Altes Haus/großer Garten nach Abbruch
- Haupthaus mit 2 abgeschlossenen 3-Zimmer-Wohnungen (EG ca. 83 m<sup>2</sup> und DG ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Stückholz-Heizung mit 30KW und 2 Wasserspeicher á 1500 Liter mit vorbereitetem Anschluss für Solaranlage (Anschlussmöglichkeit an Nahwärmeversorgung über Bioenergie Breitenbrunn)
- 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Rollen und teilweise auch Fliegenschutzgitter
- EG-Böden mit PVC und Fliesen, DG-Böden mit Laminat und Fliesen-
- große Einzelgarage mit elektr. Tor und direktem Zugang zur Holzlege im Haus
- Doppelgarage separat mit großem Spitzboden
- 2. älteres Wohngebäude ohne Keller, welches renoviert oder abgerissen werden kann um einen größeren Garten zu gestalten.
- uvm.

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Tutto sulla posizione

Offenhausen inklusive Breitenbrunn besticht als idyllische, ländliche Gemeinde, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und stabilen Bevölkerungsentwicklung eine besonders hohe Lebensqualität bietet. Die ausgewogene Infrastruktur und die Nähe zu Autobahnen ermöglichen eine angenehme Anbindung an umliegende Wirtschaftszentren, während die niedrige Bevölkerungsdichte und die sehr niedrigen Kriminalitätsraten ein sicheres und behütetes Umfeld schaffen. Für Familien, die Wert auf Privatsphäre und eine langfristige Wertbeständigkeit ihrer Immobilie legen, präsentiert sich Offenhausen als ein Ort mit nachhaltigem Wohnwert und naturnaher Ruhe.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und familienfreundlicher Infrastruktur aus. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle Breitenbrunn, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden gewährleistet. Für aktive Familien bieten nahegelegene Sportanlagen und großzügige Spielplätze, wie der Mehrgenerationenplatz Kucha, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und gemeinschaftlichem Miteinander. Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Ausflügen ein, die den Familienalltag bereichern und Raum für wertvolle Momente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Bildungsangebot in angenehmer Reichweite: Kindergärten und Grundschulen, wie der Kindergarten und die Grundschule Hammerbachtal, sind in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die Entwicklung der Jüngsten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter die Praxis Marek Dubno und die Frankenalb-Klinik Engelthal, garantiert eine umfassende gesundheitliche Versorgung für die ganze Familie. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in den nahegelegenen Supermärkten wie Lidl und ALDI Süd, die bequem mit dem Auto erreichbar sind. Für entspannte Familienmomente sorgen zudem charmante Landgasthöfe und Cafés in der Umgebung, die mit regionaler Küche und herzlicher Gastfreundschaft überzeugen.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Offenhausen inklusive Breitenbrunn eine einzigartige Kombination aus Geborgenheit, Lebensqualität und zukunftssicherer Wertentwicklung – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Partner di contatto

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

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

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

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

---

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