

**Pfarrweisach**

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Scheune – ländlicher Charme mit neuem Gestaltungsspielraum

*Número da propriedade: 26161005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 85.000 EUR • ÁREA: ca. 147,73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 230 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26161005	Preço de compra	85.000 EUR
Área	ca. 147,73 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Área útil	ca. 439 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Lareira

Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach

## O imóvel



Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarfweisach

## O imóvel



Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarfweisach

## O imóvel



Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach

## O imóvel



Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach

## O imóvel



Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarfweisach

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarfweisach

# Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarrweisach**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 147,73 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern auf einem ca. 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Wohnhaus richtet sich an Käufer, die bereit sind, umfangreiche Sanierungsarbeiten durchzuführen, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihr neues Leben einzuhauchen. Aufgrund des Zustands des Hauses sind verschiedene bauliche Maßnahmen notwendig, sodass kreative und handwerklich interessierte Käufer hier ideale Voraussetzungen vorfinden, um ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Die Raumaufteilung umfasst drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, die sich beispielsweise als Wohn-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer eignen, sowie ein ausbaufähiges Zimmer. Trotz des Sanierungsbedarfs bietet die bestehende Struktur eine solide Grundlage, um die Räume nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten und moderne Wohnkonzepte umzusetzen.

Zum Anwesen gehört außerdem eine Scheune, die ursprünglich als Stall genutzt wurde. Die Scheune befindet sich in einem stabilen, nutzbaren Zustand und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Werkstatt, Lagerfläche oder für Hobbys. Durch ihre solide Bausubstanz kann sie sofort genutzt werden und ergänzt das Wohnhaus auf praktische Weise.

Das Grundstück bietet zusätzlichen Freiraum für individuelle Gestaltungsideen, Terrassenbereiche oder Spielmöglichkeiten im Freien. Die Kombination aus Wohnhaus und Nebengebäude schafft kurze Wege zwischen den Gebäuden und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für den privaten als auch für den kreativen Bereich.

Dieses Objekt eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf Entwicklungspotenzial legen und Freude daran haben, ein sanierungsbedürftiges Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie bietet Raum für persönliche Entfaltung, flexible Nutzungskonzepte und die Möglichkeit, aus einem bestehenden Gebäude ein individuell geprägtes Zuhause zu schaffen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Energieausweis ist beantragt.

**Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach**

## Detalhes do equipamento

- Scheune (ehemaliger Stall)

**Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarrweisach**

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Pfarrweisach liegt idyllisch im unterfränkischen Landkreis Haßberge und überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung, viel Ruhe sowie eine hohe Lebensqualität abseits des städtischen Trubels. Eingebettet in eine reizvolle Mittelgebirgslandschaft mit Wiesen, Wäldern und kleinen Ortschaften bietet Pfarrweisach ideale Voraussetzungen für alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen schätzen – ohne auf eine gute Erreichbarkeit wichtiger Ziele verzichten zu müssen.

Der Ort eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf ein gepflegtes und ländlich geprägtes Wohnumfeld legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu den umliegenden Städten und einer guten Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Die verkehrstechnische Anbindung ist über die gut ausgebauten Landstraßen gewährleistet. In wenigen Fahrminuten erreicht man die nahegelegenen Orte wie Ebern, Maroldsweisach oder Burgpreppach, wo sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden. Auch größere Städte wie Bamberg, Coburg oder Schweinfurt sind von Pfarrweisach aus bequem mit dem Auto erreichbar und eröffnen zusätzliche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Arbeit.

Über die umliegenden Verkehrsachsen besteht zudem eine Anbindung an das überregionale Straßennetz, wodurch auch Pendler von einer praktischen Erreichbarkeit profitieren. Die Region verbindet auf angenehme Weise ländliche Wohnqualität mit der Möglichkeit, schnell in umliegende Zentren zu gelangen.

Insgesamt bietet Pfarrweisach damit eine attraktive Kombination aus ruhiger Lage,

naturnaher Umgebung und einer soliden Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Wohnen im Grünen und gute Erreichbarkeit harmonisch verbinden möchten.

**Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarrweisach**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26161005 - 96176 Pfarweisach**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sophie Grohganx & 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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