

Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 25269027



PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

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

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Numa vista geral

Número da propriedade	25269027
Área	ca. 156 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	2010
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	490.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	madeira	Consumo final de energia	106.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.12.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel





Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel





Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel





Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel





Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel





Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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 | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## O imóvel



### 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



### 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)



Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

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

## Uma primeira impressão

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 Nachmittage.

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 Abbruch eines alten Gebäudes zusätzlich als Garten oder Freifläche zur Verfügung – ideal für individuelle Gestaltungsideen.

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

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Detalhes do equipamento

- 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 Rollos 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.

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Tudo sobre a localização

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 zukunftsicherer Wertentwicklung – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25269027 - 91238 Offenhausen / Breitenbrunn – Breitenbrunn, Mittelfranken

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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