Burgpreppach

RESERVIERT!! Idyllisches Einfamilienhaus im Bauernhausstil

Objektnummer: 25161060



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145.55 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 345 m²

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Auf einen Blick

Objektnummer	25161060
Wohnfläche	ca. 145.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	155.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Auf einen Blick: Energiedaten

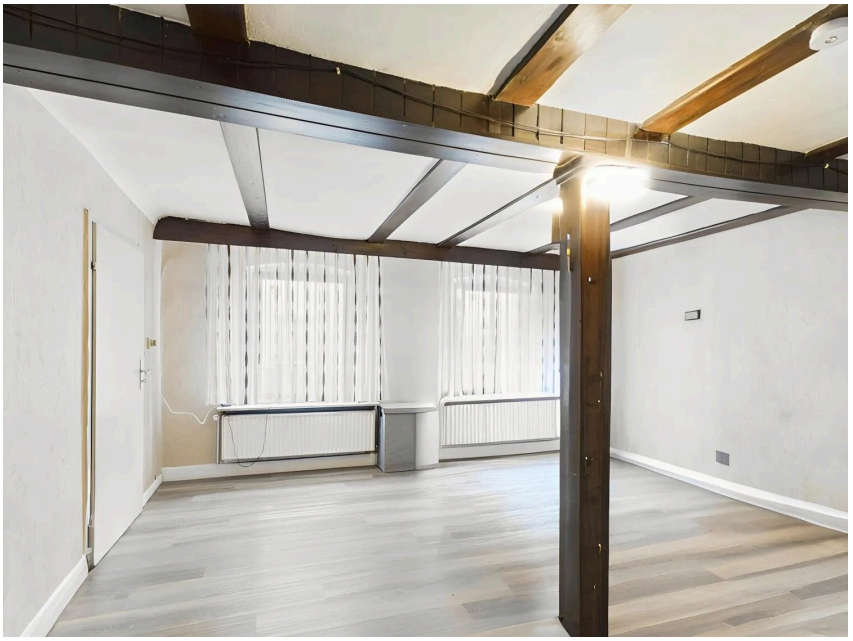
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	14.01.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	123.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie





Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Bauernhaus aus dem Baujahr 1900 mit einer Wohnfläche von ca. 145,55 m² auf einem Grundstück von rund 345 m². Die Immobilie überzeugt durch ihren historischen Charme, eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt drei Schlafzimmern und zusätzlichen Räumlichkeiten bietet sie ausreichend Platz für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Das Haus befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Die solide Bausubstanz und die Kombination aus traditionellem Flair und praktischer Ausstattung schaffen ein stimmiges Wohnambiente.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in den separaten Wohn- und Essbereich, die jeweils durch helle Fenster eine angenehme Lichtstimmung erhalten. Die separate Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Von hier aus führt der Zugang direkt in den geschlossenen Innenhof, der sich hervorragend für entspannte Stunden oder gesellige Runden eignet.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss lässt sich ideal als Wohnzimmer nutzen. Das modernisierte Tageslichtbad überzeugt durch eine funktionale Ausstattung mit Dusche, Waschtisch und WC. Helle Fliesen und Tageslicht schaffen eine angenehme Atmosphäre, die den Raum freundlich und einladend wirken lässt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die sich individuell als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer gestalten lassen. Die funktionale Raumaufteilung bietet dabei viel Privatsphäre für alle Bewohner. Zusätzlich steht auf dieser Etage eine praktische Abstellkammer zur Verfügung. Darüber hinaus bietet der Dachboden weitere Staumöglichkeiten und rundet das Platzangebot des Hauses ideal ab.

Besonders hervorzuheben ist die zum Haus gehörende Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für handwerkliche Tätigkeiten, kreative Projekte oder als praktische Erweiterung der Abstellfläche.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Holzpelletanlage, die für eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Elektrik, Heiztechnik sowie Fenster und Türen sind zeitgemäß und in gutem Zustand.

Zusätzlichen Stauraum bietet der große Keller. Im Außenbereich stehen eine Garage sowie weitere Stellplätze zur Verfügung. Das Grundstück mit ca. 345 m² verteilt sich

auf Wohnhaus, Werkstatt, Garage und Innenhof und bietet damit eine kompakte, pflegeleichte Fläche.

Das Bauernhaus liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und überregionale Verkehrswege ist gegeben.

Fazit: Dieses Bauernhaus vereint ländlichen Charme, praktische Ausstattungsdetails und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Dank Werkstatt, Innenhof und der durchdachten Aufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Paare oder handwerklich Interessierte. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Ausstattung und Details

- großzügiges EFH
- Garage + zusätzliche Stellplätze
- Werkstatt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Gepflegter, geschlossener Innenhof

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Marktgemeinde Burgpreppach im Landkreis Haßberge, mitten im Herzen des Naturparks Haßberge in Unterfranken. Die Umgebung ist geprägt von einer sanften Hügellandschaft, weitläufigen Wäldern und Feldern sowie einer intakten Natur, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer soliden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung, wodurch sich ruhiges Wohnen auf dem Land optimal mit der Nähe zu den Städten der Region verbinden lässt.

Burgpreppach selbst bietet alles für den täglichen Bedarf: Ein Dorfladen mit regionalen Produkten, Metzger, Bäcker, eine Tankstelle sowie Ärzte, Zahnarzt und Apotheke befinden sich direkt im Ort. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden, sodass Familien mit Kindern beste Bedingungen vorfinden. Für Pendler und Berufstätige ist darüber hinaus die moderne technische Infrastruktur mit schnellem Internet ein großer Vorteil.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraße B 303, die direkt am Ort vorbeiführt, bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Coburg, Schweinfurt, Bamberg und Bayreuth. In etwa 30 bis 40 Minuten erreicht man die Autobahnanschlüsse A 73 bei Coburg sowie die A 70 bei Eltmann, die eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellen. Innerorts wurde die Kreisstraße HAS 40 vor kurzem neu ausgebaut, sodass eine moderne und sichere Straßenführung mit guter Versorgung und Beleuchtung gegeben ist.

Auch ohne eigenes Auto ist Burgpreppach gut angebunden: Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) verbinden den Ort mit umliegenden Gemeinden wie Hofheim, Ebern und Maroldsweisach. Von hier aus bestehen Anschlussmöglichkeiten in die nächstgrößeren Städte. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im rund 16 Kilometer entfernten Ebern mit Regionalbahnen nach Bamberg. Von Bamberg aus bestehen IC- und ICE-Verbindungen in nahezu alle deutschen Großstädte. Ein weiterer, sehr gut angebundener Bahnhof liegt in Haßfurt (ca. 20 Kilometer entfernt), der direkte Regionalexpress-Verbindungen nach Würzburg und Bamberg bietet und damit eine schnelle Anbindung an das überregionale Schienennetz ermöglicht.

Auch für Geschäfts- und Urlaubsreisen ist Burgpreppach günstig gelegen. Der internationale Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar. Weitere Flughäfen wie Erfurt-Weimar (ca. 140 km) und Frankfurt am Main (ca. 200 km) stehen ebenfalls zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch den Verkehrslandeplatz Haßfurt-Schweinfurt in etwa 25 Kilometern Entfernung, der insbesondere für den regionalen Geschäftsflugverkehr interessant ist.

Insgesamt verbindet die Lage von Burgpreppach die Vorzüge einer naturnahen, familienfreundlichen Umgebung mit einer optimalen Erreichbarkeit der regionalen Zentren. Die gute Infrastruktur, die vielfältigen Verkehrsanbindungen und die hohe Lebensqualität machen den Standort zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und alle, die Wert auf Ruhe und Natur legen, ohne dabei auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25161060 - 97496 Burgpreppach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com