Obernburg am Main

Großzügiger Bungalow in Feldrandlage mit exklusiv gestaltetem Außenbereich

Objektnummer: 26007065



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 259.39 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 910 m²

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

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

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007065
Wohnfläche	ca. 259.39 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.34 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie

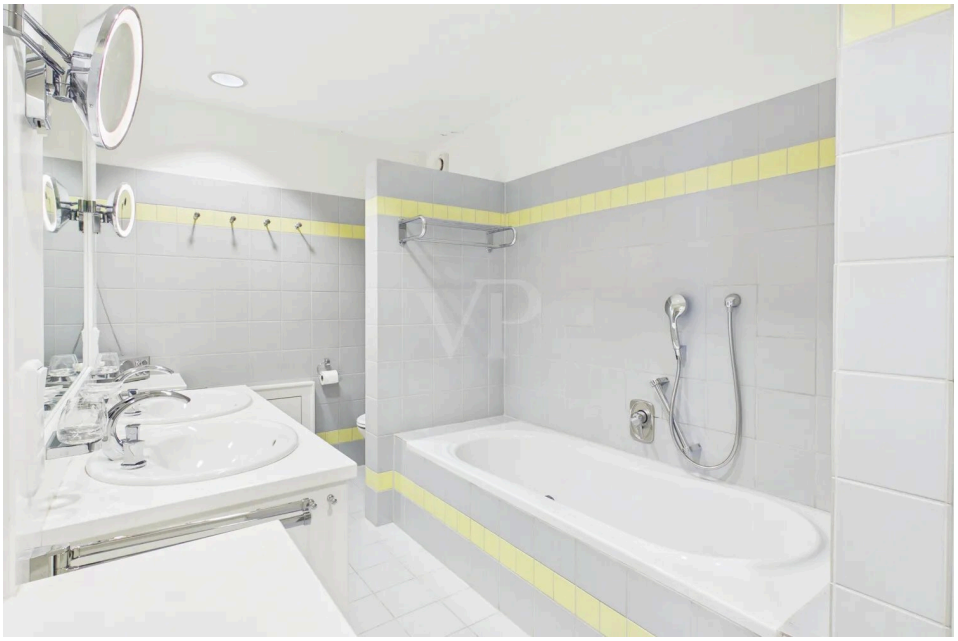




Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Ein erster Eindruck

Wer dieses Haus betritt, spürt sofort die Großzügigkeit, die sich durch jeden Raum zieht. Das Licht fällt durch große Fensterflächen und lässt die feinen Konturen der gepflegten Ausstattung leuchten. Mit seinen rund 259 m² Wohnfläche öffnet sich das Einfamilienhaus auf elegante Weise, niemals aufdringlich, immer souverän. Warme Böden und klare Linien verbinden sich zu einer Atmosphäre, die Geborgenheit und Weite zugleich vermittelt. Die Räume wirken einladend, ohne überladen zu sein, und geben den Blick frei ins Grüne, welches das Haus umgibt.

Vier Schlafzimmer verteilen sich über die beiden Etagen und bieten Privatsphäre wie Begegnungsräume. Drei Badezimmer stehen bereit und sind so angelegt, dass morgens niemand warten muss.

In den Gemeinschaftsbereichen spürt man den Rhythmus des Hauses: Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, das Esszimmer öffnet sich zur Terrasse im Innenhof und wird so zum Zentrum für lange Abende mit Familie oder Freunden.

Die Küche ist so platziert, dass sie schnell zum Treffpunkt wird; hier duftet es nach frisch Gebackenem, und Gespräche ziehen sich bis in die spätere Stunde. Die Terrasse selbst öffnet sich zum Außenbereich, der mit seinen 910 m² Platz für das Leben im Freien bietet. Im Sommer verlagert sich das Leben nach draußen, der Garten bietet Raum für Kinder, für Feste und stille Momente unter freiem Himmel. Das Haus bleibt dabei stets Rückzugsort und Mittelpunkt zugleich.

Wer hier lebt, genießt ein Haus, das mit den Jahren gewachsen ist und doch offen für neue Kapitel bleibt. Es steht mit ruhiger Selbstverständlichkeit da, bereit für das, was kommen mag, und lädt dazu ein, neue Erinnerungen zu schaffen.

Sie haben Interesse dieses vielversprechende Anwesen mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Ausstattung und Details

+ 259 m² großzügige Wohnfläche – elegantes Einfamilienhaus mit viel Raum und einer offenen, einladenden Atmosphäre.
+ Lichtdurchflutete Räume – große Fensterflächen schaffen Helligkeit und geben den Blick ins Grüne frei.
+ 4 Schlafzimmer auf 2 Etagen – ideal für Privatsphäre, Familie und Gäste.
+ 3 Badezimmer – komfortable Raumaufteilung, bei der morgens niemand warten muss.
+ Großzügiger Wohn- und Essbereich – viel Platz zum Entspannen und geselligen Beisammensein, mit direktem Zugang zur Terrasse.
+ 910 m² Außenfläche – weitläufiger Garten mit Raum für Kinder, Feste und entspannte Stunden im Freien.
+ Haus mit Wohlfühlcharakter – eine harmonische Verbindung aus Geborgenheit, Weite und zeitloser Eleganz.

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Alles zum Standort

Obernburg am Main besticht als charmante Kleinstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus historischer Substanz und moderner Infrastruktur. Mit seiner stabilen, inhabergeprägten Struktur und einer moderaten Siedlungsdichte bietet die Stadt ein exklusives Lebensumfeld, das Ruhe und Qualität in Einklang bringt. Die verkehrliche Anbindung ist auf Pendler ausgerichtet und gewährleistet eine diskrete Erreichbarkeit, die den gehobenen Lebensstil unterstreicht. Obernburg am Main überzeugt durch seine ausgewogene Immobilienpreislage, die langfristige Wertstabilität mit einem Hauch von regionaler Exklusivität verbindet.

Das urbane Flair Obernburgs wird durch ein vielfältiges Angebot an kulturellen und gastronomischen Highlights ergänzt, die das Leben hier besonders genussvoll gestalten. In unmittelbarer Nähe laden exquisite Restaurants wie „Das Wirtshaus“ und Il Peperoncino dazu ein, kulinarische Höhepunkte in stilvollem Ambiente zu erleben. Feine Cafés und elegante Bars wie das Café Elisé bieten charmante Rückzugsorte für gesellige Stunden. Für kulturelle Inspiration sorgt die renommierte Kleinkunstbühne Kochsmühle, die mit anspruchsvollen Veranstaltungen das kulturelle Leben bereichert. Die Nähe zu großzügigen Parkanlagen und gepflegten Rosengärten schafft eine harmonische Balance zwischen urbaner Eleganz und naturnaher Erholung, ideal für Momente der privaten Entspannung.

Exklusivität zeigt sich auch in der hervorragenden Erreichbarkeit der vielfältigen Annehmlichkeiten: In nur etwa fünf Minuten erreichen Sie fußläufig die Johannes-Obernburger Grund- und Mittelschule, während die nahegelegenen S-Bahn-Stationen Obernburg-Elsenfeld (16 Minuten zu Fuß) und Glanzstoffwerke (22 Minuten zu Fuß) eine komfortable Verbindung zu den Metropolregionen gewährleisten. Die medizinische Versorgung auf höchstem Niveau ist durch renommierte Fachärzte und Apotheken in fußläufiger Nähe gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort vermittelt.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein exklusives, kulturell bereichertes und zugleich diskret privates Umfeld legen, eröffnet Obernburg am Main ein unvergleichliches Lebensgefühl. Hier verschmelzen Lebensqualität, stilvolle Infrastruktur und eine harmonische Gemeinschaft zu einem Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltige Begehrlichkeit entfacht.

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

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.

Objektnummer: 26007065 - 63785 Obernburg am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com