Oberaurach / Tretzendorf

Bungalow mit großzügigem Grundstück und traumhaftem Blick

Objektnummer: 26161074



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.39 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1510 m^2

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

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

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26161074
Wohnfläche	ca. 123.39 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	105.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

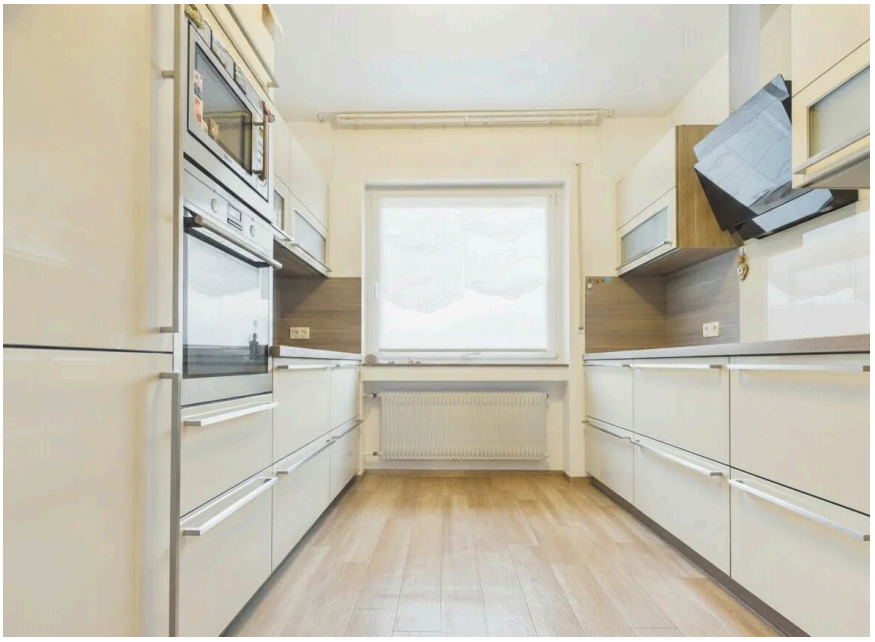
Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

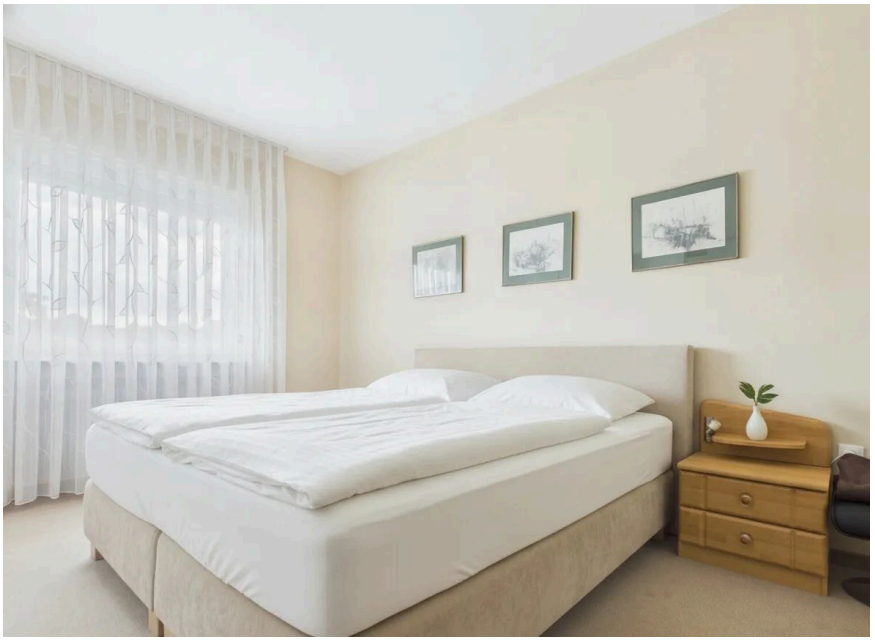
Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie

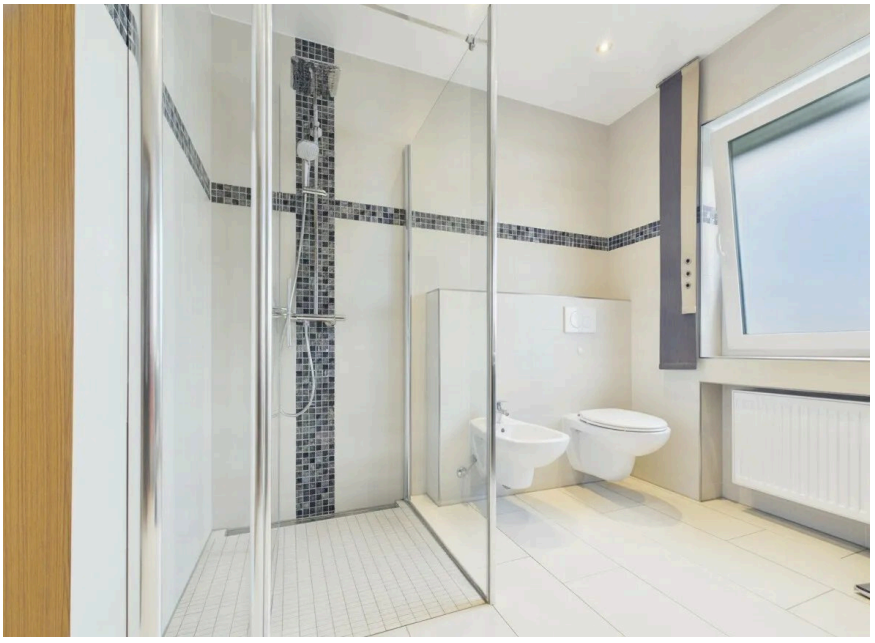




Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie

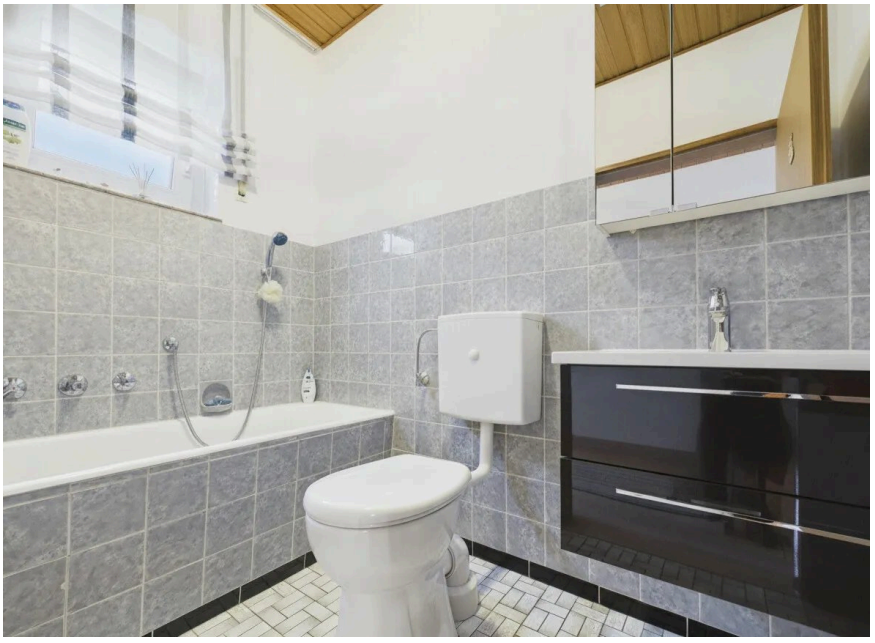




Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

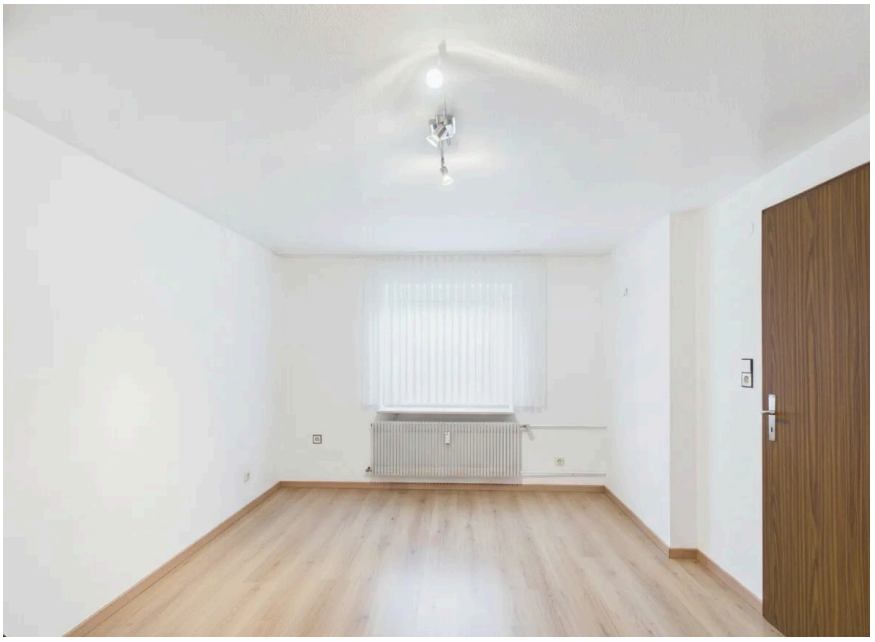
Die Immobilie

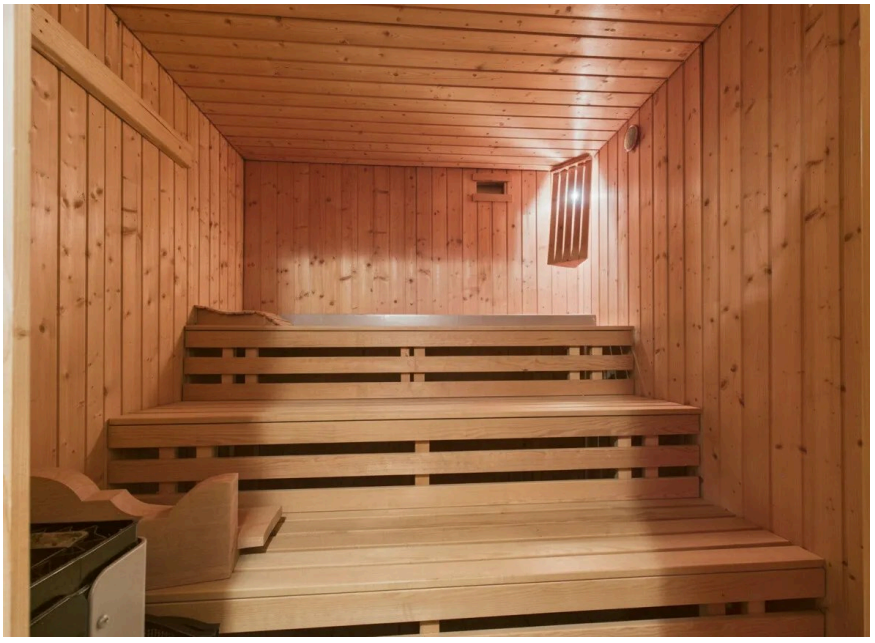




Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

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: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

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: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und ein beeindruckendes Grundstück zu einem attraktiven Gesamtpaket. Auf einer Wohnfläche von ca. 123 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.510 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Wohnträume und ein entspanntes Leben im Grünen.

Das im Jahr 1978 errichtete Haus wurde im Jahr 2016 durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Dank des durchdachten Grundrisses und der geschmackvollen Ausstattung erfüllt die Immobilie moderne Ansprüche an Komfort, Funktionalität und Wohnqualität.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Gäste. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und der stilvollen Holzdecke. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und eröffnen zugleich einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Ein moderner Kamin setzt einen besonderen Akzent und sorgt insbesondere an kühleren Tagen für behagliche Wärme und ein angenehmes Ambiente.

Direkt angrenzend befindet sich der offen gestaltete Essbereich, der sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die separate Küche überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, hochwertige Einbaugeräte sowie großzügige Stauraumlösungen. Diese kann gegen einen Kaufpreis von 5.000 € miterworben werden.

Die Schlafzimmer präsentieren sich ebenfalls hell und freundlich. Pflegeleichte Bodenbeläge und praktische Einbauschränke unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Die modernisierten Badezimmer sind geschmackvoll gestaltet und jeweils mit Dusche oder Badewanne ausgestattet.

Das Kellergeschoss bietet weit mehr als reine Abstellflächen und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich. Mehrere großzügige Räume wurden bislang als Aufenthalts-, Hobby- und Freizeiträume genutzt und eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Fitnessbereich, Hobbyraum, Spielzimmer oder Homeoffice – den individuellen Wohn- und Freizeitideen sind hier kaum Grenzen

gesetzt.

Für entspannte Stunden sorgt die hauseigene Sauna, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schafft und zum Entspannen nach einem langen Tag einlädt. Darüber hinaus steht ein gemütlicher Partyraum mit integrierter Bar, Thekenbereich und ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden zur Verfügung.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Garten und einer sonnigen Terrasse. Ob entspannte Stunden im Freien, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Blick auf den Tretzendorfer Weiher, der dem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht und den naturnahen Charakter dieser Immobilie eindrucksvoll unterstreicht. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage.

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Platzangebot und Lebensqualität. Insgesamt eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über weitere Details oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Einzelgarage
- großzügiger Garten
- Terrasse
- Sauna
- Partykeller

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Ortsteil Tretzendorf der Gemeinde Oberaurach im Landkreis Haßberge. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle, weitläufige Grünflächen und die Nähe zum Naturpark Steigerwald aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Wander- und Radwege befinden sich direkt vor der Haustür und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Orten bequem erreichbar. Die Region verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandorts mit einer guten Anbindung an die Städte Haßfurt, Schweinfurt und Bamberg.

Dank der reizvollen Lage am Rand des Steigerwaldes eignet sich der Standort besonders für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein entspanntes Wohnen in einer attraktiven ländlichen Umgebung schätzen.

Objektnummer: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

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: 26161074 - 97514 Oberaurach / Tretzendorf

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