Marktbreit

Einfamilienhaus in Marktbreit mit Entwicklungspotential

Objektnummer: 26432216



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 700 m^2

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

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

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Auf einen Blick

Objektnummer	26432216
Wohnfläche	ca. 97 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	28.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	304.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Die Immobilie





Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 97 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 700 m² und bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Sanierung nach eigenen Vorstellungen. Das im Jahr 1964 erbaute Haus wurde in Teilen modernisiert: Im Jahr 2004 wurde das Dach erneuert, und das Badezimmer im Erdgeschoss erfuhr 2013 eine umfassende Modernisierung.

Das Gebäude präsentiert sich in einer ruhigen Wohngegend mit weitläufigem, grünem Umfeld und gewachsener Nachbarschaft. Das Grundstück zeichnet sich durch eine großzügige Gartenfläche aus, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die vorhandene Garage sorgt für komfortables Parken und bietet zusätzlichen Stauraum.
Die Raumaufteilung des Hauses überzeugt durch helle, freundliche Zimmer. Schon beim Betreten fällt die praktische Diele mit Holztreppe und separatem Abstellbereich im Flur auf, welche einen funktionalen Empfangsbereich ermöglicht. Der Eingangsbereich ist hell gestaltet und lässt sich flexibel nutzen. Im Erdgeschoss befindet sich ein modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, das über moderne Fliesen und ein Fenster verfügt.
Die Küche beeindruckt durch zwei große Fenster, welche für viel Tageslicht sorgen und bietet Raum für individuelle Gestaltung. Die Ausstattung sieht einen Dunstabzug sowie Wasser- und Stromanschlüsse vor. Die vorhandenen Flächen bieten die Möglichkeit, die Küche ganz nach persönlichen Vorstellungen auszustatten.
Weiterhin bietet das Haus einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse oder zum Wintergarten. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und mit Holzfußboden versehen. Im Obergeschoss oder evtl. als Separatbereich stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Räume zeichnen sich durch ihre Größe und die freundliche Belichtung aus.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt und zu jeder Jahreszeit einen zusätzlichen Rückzugsort bildet. Von hier aus genießt man einen unverbaubaren Ausblick ins Grüne.
Die teilentkernte Ausführung des Hauses ermöglicht eine Renovierung und Ausstattung nach eigenen Wünschen und Anforderungen. Die Beheizung erfolgt über eine Ofenheizung, was Flexibilität in der Planung weiterer Modernisierungen bietet.
Weitere Vorteile des Hauses sind die helle Gesamtwirkung der Räume, die Möglichkeit zur kreativen Eigenleistung und der Garten, der sich ideal für Freizeit, Hobby oder Gartenbau eignet.

Dieses Haus richtet sich an Interessenten, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen und Wert auf ein großes Grundstück sowie Ausbaupotenzial legen.

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* helle Räume
* unverbaubarer Ausblick
* Sanierung nach eigenen Vorstellungen
* teil entkernt
* Garage
* großzügiger Garten
uvm.

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

Alles zum Standort

Marktbreit besticht als charmante, etablierte Wohnstadt mit rund 3.700 Einwohnern durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein behagliches Lebensumfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die lokale medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen umfasst, und ist zugleich hervorragend an die umliegenden Zentren Würzburg und Kitzingen angebunden. Hier genießen Familien eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und zeitgemäßem Komfort, eingebettet in eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld: Zahlreiche Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, darunter das Gymnasium Marktbreit in nur 4 Minuten zu Fuß sowie Grund- und Mittelschulen, die innerhalb von 8 bis 9 Minuten bequem erreichbar sind. Die Nähe zum Bahnhof Marktbreit, der in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für die Gesundheit der Familie stehen mehrere Apotheken und eine Gemeinschaftspraxis in rund 11 Minuten Fußweg zur Verfügung, was im Alltag ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort bedeutet.

Freizeitgestaltung wird in Marktbreit großgeschrieben: Spielplätze und Sportanlagen sind bereits nach 3 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiven Stunden im Freien ein. Auch Parks und Grünflächen, die in 15 bis 16 Minuten zu erreichen sind, bieten Raum für Erholung und gemeinsames Familienleben. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Auswahl an Restaurants und Cafés, die in etwa 10 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar sind und zum geselligen Beisammensein einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und kleine Geschäfte sind ebenfalls bequem in 10 bis 14 Minuten zu erreichen, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, präsentiert sich Marktbreit als idealer Wohnort. Hier verbinden sich eine herzliche Gemeinschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten zu einem harmonischen Lebensraum, der Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunft schafft.
Failed to write lage to onOffice
Abbrechen
Nach onOffice übertragen

Objektnummer: 26432216 - 97340 Marktbreit

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: 26432216 - 97340 Marktbreit

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com