

Obernbreit

# Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Obernbreit

Objektnummer: 23432023



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 570 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

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

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Auf einen Blick

Objektnummer	23432023	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 194 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1960		
Stellplatz	4 x Garage		

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	216.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Die Immobilie



Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Die Immobilie



IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Ein erster Eindruck

KOMFORT & PLATZ. von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein Zweifamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend in Obernbreit. Mit insgesamt 570 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Wohnungen, bietet diese Immobilie viel Platz und Komfort für Sie und Ihre Familie. Auch für Kapitalanleger ist dieses Objekt die richtige Gelegenheit: das Haus ist voll vermietet. Das im Jahr 1960 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Laufe der Jahre von den Besitzern gepflegt und erweitert: die Heizungsanlage wurde 2013 ausgetauscht und die Erdgeschosswohnung wurde 2016 saniert. DIE PERFEKTE LÖSUNG. Bewohnen Sie eine Wohnung selbst oder nutzen Sie diese Immobilie als Kapitalanlage: die zwei Wohnungen sind komfortabel eingerichtet und bieten Ihnen oder Ihren Mietern ein warmes Zuhause. Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 96m<sup>2</sup> verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf der Sonnenseite, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro (das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann), ein Abstellraum, eine separate Toilette, sowie ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Diese Wohnung wurde 2016 renoviert. Die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 98m<sup>2</sup> hat einen sehr ähnlichen Grundriss: sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf der Sonnenseite, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro (das auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann), eine separate Toilette und ein gefliestes Badezimmer mit Badewanne. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im voll unterkellerten Haus finden Sie zusätzlich Abstellräume und den Heizraum mit Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine. Das Zweifamilienhaus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine effektive und kosteneffiziente Wärmeregulierung sorgt. Die Doppelhaushälfte ist auf zwei Seiten von einem grünen Garten umgeben, der Ihnen oder Ihren Mietern zur Verfügung steht. Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Genießen Sie sonnige Tage auf den großen, nach Südwesten ausgerichteten Balkonen. Das Haus liegt zudem in einer sehr ruhigen und sonnigen Wohngegend, ungestört vom Stadtverkehr. Des Weiteren verfügt das Objekt über vier Garagen, die Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die beiden Wohnungen und die Garagen werden für eine jährliche Gesamteinnahme von 16.320 € vermietet. DURCHDACHT BIS INS KLEINSTE DETAIL. Diese Doppelhaushälfte bietet sich als Ihr neues gemütliches Zuhause an. Mit seinen separaten Wohnungen und dem großzügigen Platzangebot ist es eine gute Wahl für diejenigen, die ein geräumiges und vielseitiges Anwesen suchen. Darüber hinaus bietet die Immobilie eine gute Gelegenheit für Kapitalanleger, die nach einer rentablen Investition suchen. Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Ausstattung und Details

Lassen Sie sich von den Stärken dieses schönen Zweifamilienhauses überzeugen:

- \* Zwei Wohneinheiten
- \* Geräumige und helle Wohnbereiche
- \* Tageslichtbäder mit separate Toilette
- \* Balkon
- \* Garten
- \* Vier Garagen
- \* Ruhige Wohnlage
- \* Vollvermietet mit guter Rendite

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Alles zum Standort

Obernbreit ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Kitzingen, inmitten des schönen Mainfrankens. Die Gemeinde liegt etwa 20 Kilometer südlich von Würzburg und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung. Die Lage von Obernbreit ist besonders attraktiv, da sie sowohl ländlich als auch verkehrsgünstig ist. Durch die Nähe zur Autobahn A3 sind die umliegenden Städte wie Würzburg, Nürnberg oder Frankfurt am Main schnell und einfach zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen. Obernbreit selbst hat eine charmante Altstadt mit vielen historischen Gebäuden, engen Gassen und gemütlichen Gasthäusern. Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten und Schulen, so dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem vor Ort finden können. Die Umgebung von Obernbreit ist von malerischen Weinbergen und idyllischen Radwegen geprägt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und sich sportlich betätigen. Auch kulturell hat Obernbreit einiges zu bieten, mit regelmäßigen Veranstaltungen wie dem Weinfest, dem Altstadtfest und vielen anderen regionalen Festen. Alles in allem ist Obernbreit ein wunderschöner Ort zum Leben und Arbeiten, der sich durch eine hohe Lebensqualität, eine malerische Umgebung und eine gute Verkehrsanbindung auszeichnet. Wenn Sie weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 216.75 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23432023 - 97342 Obernbreit

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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