

Mainbernheim

# Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Mainbernheim

CODICE OGGETTO: 23432112



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245,31 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 609 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23432112
Superficie netta	ca. 245,31 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	240.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.01.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim**

## Una prima impressione

**ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG IN MAINBERNHEIM**  
von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine besondere Gelegenheit: Ein gemütliches Einfamilienhaus in Mainbernheim- die optimale Immobilie für eine kleine oder große Familie! Das Gebäude aus dem Jahr 1970 bietet eine Menge Raum und Möglichkeiten. Dazu wurde es über die Jahre liebevoll gepflegt. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 600 Quadratmetern und einer Wohnfläche von ca. 245 Quadratmetern haben Sie ausreichend Platz sich und Ihren Traum zu verwirklichen. **GEMÜTLICHKEIT UND DURCHDACHTE AUFTEILUNG** Das Einfamilienhaus bietet großzügige Wohnflächen auf insgesamt einer Etage plus einem ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Untergeschoss. Die Räumlichkeiten sind intelligent aufgeteilt, um ein harmonisches Wohngefühl zu schaffen. Im Erdgeschoss befinden sich gemütliche Wohnbereiche, eine gut ausgestattete Küche und ein Badezimmer mit Wanne. Die obere Etage bietet ebenfalls Platz für ein Schlafzimmer, Gästezimmer, Bad und eine Küche. Die Einliegerwohnung bietet kompakten Platz für eine Küche, Bad einen Wohnbereich und das Schlafzimmer. Aufgeteilt ist das Erdgeschoss in ein Gästezimmer, das durchaus auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Das Schlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Das Esszimmer, die Küche und das Badezimmer mit Dusche runden den Grundriss entsprechend ab. Die Wohnung im Dachgeschoss hat ein Badezimmer mit Wanne, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, einen Abstellraum und eine Küche. Dazu einen separaten Terrassenzugang. Das Dach wurde im Jahr 1995 ausgebaut. Die Einliegerwohnung ist aufgeteilt in ein Badezimmer mit Dusche, ein Gästezimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die Küche und das Badezimmer stammen aus diesem Jahr. Für die Eigentümerin ist ein lebenslanges Wohnrecht für die Einliegerwohnung eingetragen, das wurde im Angebotspreis entsprechend berücksichtigt. Dieses erlischt, im Gegensatz zum Nießbrauch aber direkt bei Auszug, hierfür ist auch keine Zustimmung erforderlich. Als besonderes Highlight gelten die verschiedenen Terrassen und Balkone. Sowohl im Untergeschoss als auch im EG hat man jeweils Zugang zum Balkon. Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich einen Wintergarten, während das Dachgeschoss eine großzügige Terrasse hat. Von den Balkonen und Terrassen hat man einen besonders schönen Blick. Die 3 Garagenstellplätze und der Garten mit Schuppen runden das Angebot entsprechend ab. **EINE GELEGENHEIT DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN** Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen gemütlichen Familienheim? Dann ist dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in Mainbernheim genau das Richtige für Sie! Gerne lassen wir Ihnen weitere Informationen zukommen. Zudem bieten wir Besichtigungen vor



Ort an. Melden Sie sich einfach bei uns !

CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* 2 Balkone
- \* Terrasse
- \* Weitblick
- \* Wintergarten
- \* Partyraum
- \* 3 Garagen
- \* Garten

**CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim**

## Tutto sulla posizione

Mainbernheim ist eine Stadt und liegt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Mit ihren ca. 2300 Einwohnern ist diese Stadt vor allem geschichtlich besonders geprägt. Mit dem historischen Stadtkern und denkmalgeschützten Arkadenfriedhof gibt es hier einige Tourismusattraktionen. Besonders die gut erhaltene Stadtmauer mit ihren Türmen hat einen hohen Wiedererkennungswert und zeichnet Mainbernheim aus. Aber auch heute wird hier einiges geboten so hat die Stadt neben den kulturellen Highlights einen eigenen Sport- und Fußballverein, Handballverein, aber auch Ärzte, Bäcker und einen großen Einkaufsladen. Auch ein Gesangsverein, eine aktive Feuerwehr und viele andere Vereine und Gemeinschaften können hier besucht werden. Daneben gibt es Café und Gasthäuser in denen gesellige Abende oder Nachmittage verbracht werden können. Auch die kleinsten kommen nicht zu kurz, so ist ein Kindergarten und eine Grundschule direkt vor Ort. Die Verkehrsanbindung lässt ebenfalls keine Wünsche übrig. So liegt die Stadt direkt an der B8, die die großen Städte Würzburg und Nürnberg verbindet. Zur nächst größeren Stadt Kitzingen ist es nicht weit, auch in Bahnhof ist in wenigen Kilometern erreichbar.



**CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 240.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

CODICE OGGETTO: 23432112 - 97350 Mainbernheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)