

Oberscheinfeld

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Oberscheinfeld mit Traumgarten

Número da propriedade: 23333032

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 116,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	23333032	Preço de compra	419.000 EUR
Área	ca. 116,85 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	2006		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

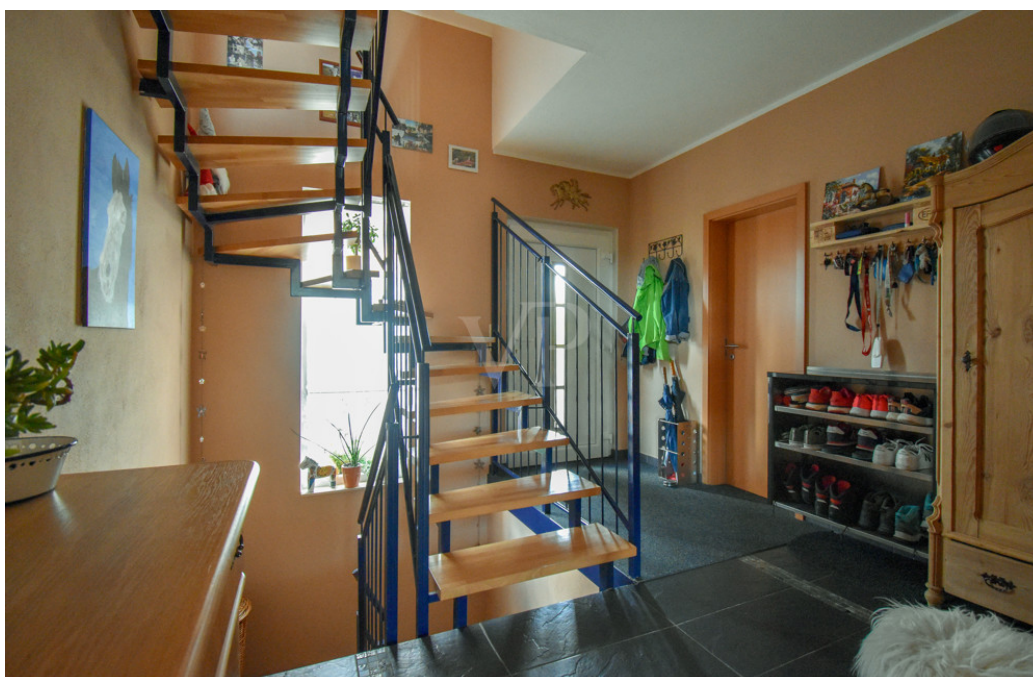
Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Electro	Procura final de energia	60.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.08.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Elétrico		

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## O imóvel

### 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)

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien freut sich Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Diese Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre exzellente Lage, sondern vor allem durch ihre herausragenden Merkmale und Annehmlichkeiten, die ein anspruchsvolles und komfortables Leben ermöglichen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großen Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gesellige Stunden bietet. Die großzügige Küche ist der ideale Ort, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Der offene Eingangsbereich heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum runden die praktische Gestaltung des Erdgeschosses ab. Das Obergeschoss verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Privatsphäre und Erholung bieten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernen Komfort. Das voll unterkellerte Haus bietet zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse, sei es als Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer oder Büro, Abstellraum oder Werkstatt. Ein Highlight dieses Hauses ist zweifellos der traumhafte Garten mit einem Brunnen, der eine beruhigende Atmosphäre schafft und Ihnen einen Ort der Entspannung im Freien bietet. Die großzügige Gestaltung des Gartens lässt Raum für Kreativität und Erholung. Mit vier Schlafzimmern bietet diese Immobilie genug Raum für Ihre Familie und Gäste. Der Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme in den Wintermonaten und verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch für zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie ist nicht nur architektonisch beeindruckend, sondern auch nachhaltig ausgerichtet. Eine Solar- und PV-Anlage mit 5 kWp versorgt das Haus mit der notwendigen Energie und trägt zur Reduzierung Ihrer Energiekosten bei. Die hellen und großzügigen Räume schaffen eine luftige und angenehme Atmosphäre. Das offene Treppenhaus verbindet die verschiedenen Etagen auf elegante Weise. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine herausragende Immobilie, die Wohnen, Komfort und Nachhaltigkeit auf harmonische Weise vereint. Die massive Bauweise garantiert Langlebigkeit und Stabilität. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Traumhauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Detalhes do equipamento

### Highlights:

- \* traumhafter Garten mit Brunnen
  - \* vier Schlafzimmer
  - \* Schwedenofen 7KW
  - \* Doppelgarage
  - \* offener Wohn- und Essbereich
  - \* großzügige Küche
  - \* Solar und PV- Anlage 5 KWp
  - \* helle und großzügige Räume
  - \* offenes Treppenhaus
  - \* voll unterkellert
  - \* massive Bauweise
- uvm.

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Tudo sobre a localização

Oberscheinfeld ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern, Deutschland. Die Gemeinde liegt eingebettet in eine malerische Landschaft, die von sanften Hügeln, üppigen Feldern und grünen Wäldern geprägt ist. Das Dorf selbst zeichnet sich durch seinen charmanten ländlichen Charakter aus. Die Häuser sind traditionell im fränkischen Stil gebaut, oft mit Fachwerkelementen und roten Ziegeldächern. Die gepflegten Straßen sind von gepflasterten Gehwegen gesäumt, die zu gemütlichen Spaziergängen einladen. In unmittelbarer Nähe des Dorfes erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, auf denen Getreide, Obstbäume und Weinreben gedeihen. Die fruchtbare Erde und das milde Klima bieten ideale Bedingungen für den Anbau von regionalen Produkten. Während eines Spaziergangs durch die Umgebung können Sie die Schönheit der Natur genießen und vielleicht sogar den Landwirten bei ihrer Arbeit zusehen. Die Lage von Oberscheinfeld ist auch geprägt von seiner Nähe zu einigen historisch bedeutsamen Orten. In der Umgebung finden sich alte Burgruinen, Schlösser und Kirchen, die Zeugnisse einer reichen Geschichte sind. Diese Orte sind nicht nur architektonisch interessant, sondern bieten auch Einblicke in die Vergangenheit der Region. Die ruhige Atmosphäre von Oberscheinfeld lädt dazu ein, dem hektischen Treiben des Alltags zu entfliehen. Die Bewohner schätzen die Gelassenheit des Lebens in einer kleinen Gemeinde, in der sich die Menschen untereinander kennen und unterstützen. Die landschaftliche Schönheit, die historische Tiefe und die herzliche Gemeinschaft machen Oberscheinfeld zu einem besonderen Ort zum Leben und Erkunden.

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 60.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Número da propriedade: 23333032 - 91483 Oberscheinfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)