



92363 Breitenbrunn

Stilvoller Wohnraum -
Großzügig Wohnen & Arbeiten & Leben!
Breitenbrunn - Gimpertshausen



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

495.000 €

Kaufpreis

235 m²

Wohnfläche

2628 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235 m²
Nutzfläche	218 m²
Bürofläche	28 m²
Grundstücksfläche	2.628 m²
Zimmer	6

Zustand

Baujahr	1975
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Stilvolles, architektonisch imposantes Bauwerk
- Ästhetik und Zweckmäßigkeit überzeugen
- Praktischer Zuschnitt – Wohnen & Arbeiten
- Massivbauweise – Qualitätsbau Baujahr 1975
- Gesamtwohnfläche ca. 235 m² mit Fußbodenheizung
- Nutzfläche Büro im EG ca. 28 m²
- Sonstige Nutzfläche einschließlich 3 Garagenplätze ca. 190 m²
- Souterrain ca. 17 m² - ideal für Gäste, Büro und vieles mehr
- 6 Zimmer + Büro + Kellerräume + Garagenhaus

Das Erdgeschoss:

- Einladendes Entree und Diele ca. 34 m²
- Großzügiger Wohnflair ca. 85 m²
- Wohnen, Kochen, Essen, Kaminzimmer
- Der Mittelpunkt des Hauses, Einbauküche mit E-Geräten inklusive
- Separater Schlafbereich mit 4x Schlafen, großes Familienbad mit Wanne und Dusche und 2 Balkone

Praktisches & Nützliches:

- Integrierte Garage mit 3 großzügigen Stellplätzen
- Diverse Lager- und Stauräume
- Freistehendes Garagenhaus – Massivbau ca. 55 m²
- Öl-Zentralheizung noch vorhanden und einsatzbereit
- Langfristiger, äußerst günstiger Wärmelieferungsvertrag mit örtlichen Biogasbetreiber
- Neu Zuleitung und Kessel durch Fernwärme bis zu 50% Kostenreduzierung

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein großzügiges Anwesen für seine Familie sucht, das Landleben schätzt, die zeitlose und unverwechselbare Architektur liebt und die Wertigkeit des Familiendomizils erkennt, hat JETZT ein klasse Angebot zum fairen Preis.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Ruhige Ortsrandlage mit großem Grundstück
- 92363 Breitenbrunn – Gimpertshausen,
- Angenehmes, gewachsenes Umfeld in natürlicher Umgebung
- Markt Breitenbrunn im Herzen Bayerns; www.breitenbrunn.de
- Anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühltal
- Einkaufen für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schule und Kindergarten, Naturbad vor Ort
- Gimpertshausen, Ort mit Charme und aktivem Dorf- und Vereinsleben
- Grund ca. 2628 m², voll erschlossen
- Variable Nutzung und weitere Bebauung möglich

Sonstige Angaben



Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















