



## 92363 Breitenbrunn

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



**495.000 €**

Kaufpreis

**235 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2628 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	218 m <sup>2</sup>
Bürofläche	28 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.628 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> mit Fußbodenheizung
- Nutzfläche Büro im EG ca. 28 m<sup>2</sup>
- Sonstige Nutzfläche einschließlich 3 Garagenplätze ca. 190 m<sup>2</sup>
- Souterrain ca. 17 m<sup>2</sup> - ideal für Gäste, Büro und vieles mehr
- 6 Zimmer + Büro + Kellerräume + Garagenhaus

### Das Erdgeschoss:

- Einladendes Entree und Diele ca. 34 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohnflair ca. 85 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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](http://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 m<sup>2</sup>, 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















