



## 91477 Markt Bibart

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück zu verkaufen!



**488.600 €**

Kaufpreis

**229,91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**978 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Anita Suffa**

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

[steidtner@immobilien-anitasuffa.de](mailto:steidtner@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 229,91 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 978 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 7,5                   |
| Schlafzimmer        | 4                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 2                     |
| Terrassen           | 1                     |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr 1970

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 488.600 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 05.05.2017  |
| gültig bis           | 04.05.2027  |
| Baujahr (Haus)       | 1970        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 219,5       |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | G           |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus, ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert, wurde umfassend zu einem modernen Gebäude mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten umgebaut. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss werden über eine separate, an der Westseite angebrachte, überdachte Stahltreppe erschlossen, wodurch eine hohe Unabhängigkeit zwischen den Einheiten gewährleistet ist.

Die Erdgeschosswohnung begeistert mit einer großzügigen Diele, einem modernen Badezimmer, einer einladenden Küche mit Essbereich, einem gemütlichen Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten sowie einem geräumigen Schlafzimmer.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein heller Flur, ein Badezimmer, eine separate Toilette, eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein Wohnzimmer, das den Zugang zum Balkon bietet.

Die Wohnung im Dachgeschoss besticht durch eine praktische Garderobe, eine kompakte Küche mit Zugang zum Spitzboden, ein stilvolles Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Ankleidezimmer oder Büro. Das Wohn- und Esszimmer öffnet sich zum Balkon und bietet einen gemütlichen Rückzugsort.

Das Haus ist voll unterkellert, wobei das Kellergeschoss sowohl über die Wohnung im Erdgeschoss als auch über eine praktische Kelleraußentreppe zugänglich ist. Hinter der Garage befindet sich eine Pergola, die individuelle Nutzung darbietet.

Die Immobilie wurde im Jahr 2023/2024 umfassend modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Der weitläufige Garten lädt zur Entspannung ein und bietet bereits eine Baugenehmigung für eine zusätzliche Bebauung. Eine Garage sowie ein Außenstellplatz runden das attraktive Angebot ab.

## Lage

Die Immobilie liegt in der familienfreundlichen Wohngegend von Markt Bibart, das an der Bahnstrecke Nürnberg–Würzburg liegt und in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) sowie den Verkehrsunternehmens-Verbund Mainfranken GmbH (VVM) eingebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar, und der Bahnhof in der Nähe gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit stündlichen Zugverbindungen nach Nürnberg und Würzburg, die jeweils etwa eine halbe Stunde Fahrtzeit benötigen. Die grüne Umgebung und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Markt Bibart ist eine charmante Gemeinde im Herzen Frankens, die sich durch ihre idyllische Lage und das ländliche Flair auszeichnet. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit Wäldern, Wiesen und Weinbergen, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Die nahe gelegenen Städte Neustadt an der Aisch und Bad Windsheim bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Gastronomie. Durch die gute Verkehrsanbindung über die B8, die nahe gelegene Autobahn A3 und die Autobahn A7 sind auch größere Städte wie Würzburg und Nürnberg schnell erreichbar.



































