

Zapfendorf / Oberleiterbach

# Großzügiges imposantes Anwesen mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25161024



**KAUFPREIS: 885.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 2.480 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161024
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	2010
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	885.500 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

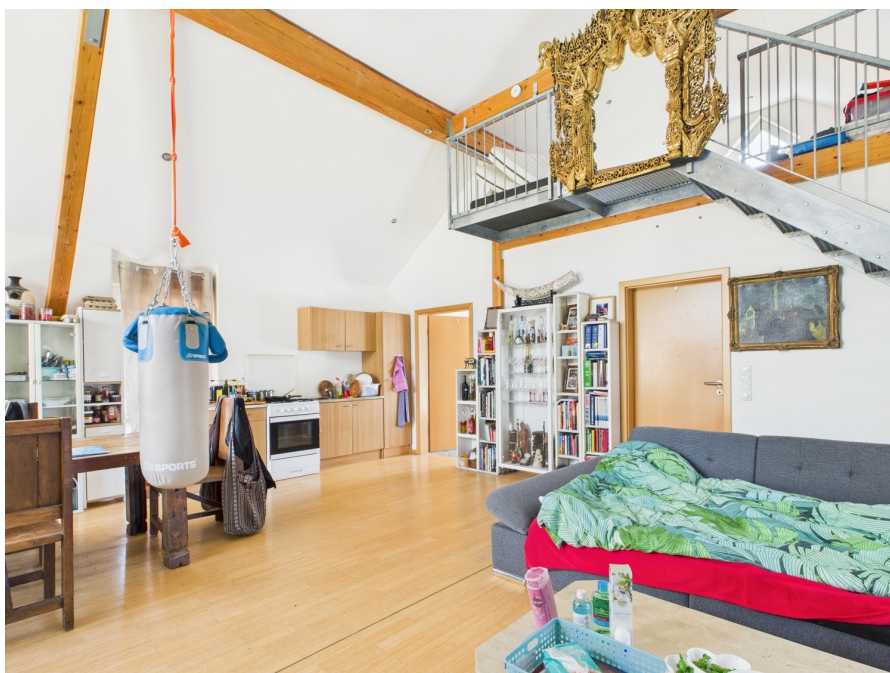
## Die Immobilie





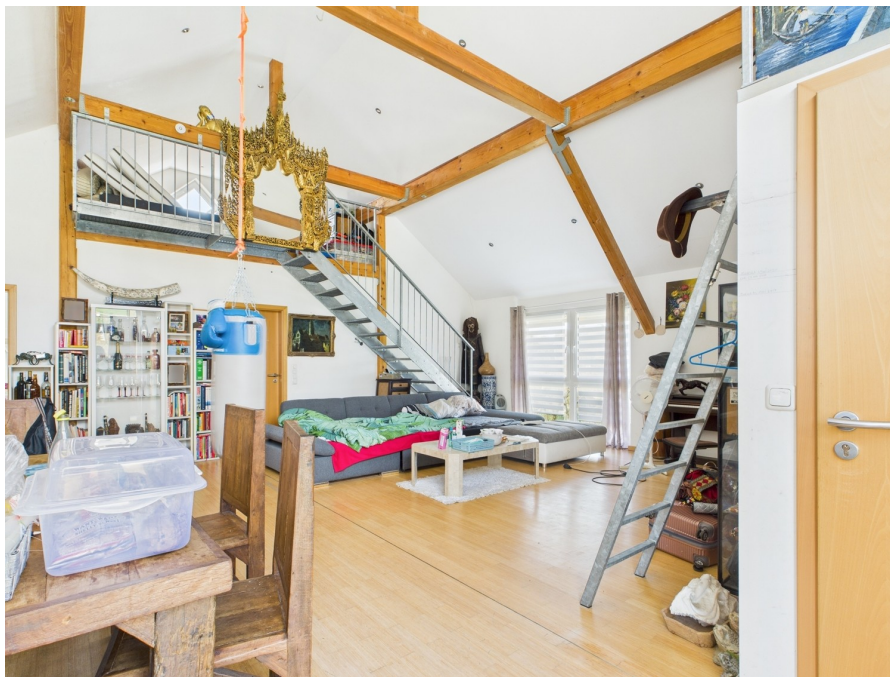
Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Ein erster Eindruck

Großzügiges imposantes Anwesen in Zapfendorf mit ca. 2500m<sup>2</sup> Grundstück. Zum Verkauf steht ein attraktive Anlage mit Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäude und Speicherscheune. Die Immobilien befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet eine großzügige Wohnflächen von ca. 400 m<sup>2</sup> und zusätzliche Büroflächen von ca. 200m<sup>2</sup>, die Scheune ist Doppelstöckig und hat eine Nutzfläche von ca. 200m<sup>2</sup>. Auf dem weitläufigen Grundstück von ca. 2480 m<sup>2</sup> befinden sich ein Garagengebäude und diverse Schuppen und Holzlagen. Das Objekt zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die sowohl für private Wohnzwecke als auch für geschäftliche Nutzungen geeignet ist. Ausstattung: Die Ausstattung der Hauser ist von normaler Qualität und auf Langlebigkeit ausgelegt. Für behagliche Wärme in den Gebäuden sorgt eine moderne Zentralheizung, die durch eine effiziente Fußbodenheizung ergänzt wird. Diese Heizungsart trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei und ermöglicht eine gleichmäßige Verteilung der Wärme in den Wohnräumen. Die Immobilie wurde 2022 um weitere Modernisierungsmaßnahmen ergänzt, die zur Erhaltung und Verbesserung der Ausstattung beigetragen haben. Lage: Ein weiterer Pluspunkt des Anwesens ist ihre Lage. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die eine gute Erreichbarkeit gewährleisten. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls als vorteilhaft zu bewerten, was sowohl für Bewohner als auch für potenzielle Geschäftspartner von Bedeutung ist. Besondere Merkmale: Das großzügige Grundstück bietet nicht nur Platz für Entspannung und Erholung im Grünen, sondern eröffnet auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als Spielfläche für Kinder oder als repräsentatives Außenareal für geschäftliche Anlässe - die Optionen sind vielfältig. Zudem bietet die Immobilie ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge und Gäste. Fazit: Dieses Anwesen bestehend aus Wohn- und Geschäftshäusern bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Familien und Unternehmen, die auf der Suche nach einem ansprechenden Umfeld sind, das individuelles Wohnen und effizientes Arbeiten ermöglicht. Die gepflegte Substanz, die durchgeführte Modernisierung und die attraktive Lage stellen eine solide Basis für langfristige Planungen dar. Eine Besichtigung der Immobilie ist absolut empfehlenswert, damit Sie sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten machen können. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Ausstattung und Details

Großzügiges imposantes Anwesen in Zapfendorf mit 2500m<sup>2</sup> Grundstück.

Dieses imposante Anwesen wurde in den letzten Jahren komplett modernisiert und ökologisch auf Stand gebracht für Wohnen und Geschäft.

Das Anwesen besteht aus einem älteren Wohnhaus mit 7 Zimmern über 3 Stockwerke, einem Anbau der als separate Wohnung zu nutzen ist, einem neuen Wohnhaus über 2 Etagen mit einem Anbau für Büroflächen und eine ehemalige Scheune die zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Ein Gebäude als Garage und diverse Schuppen und Holzlagen, Außenbühne, Springbrunnen und diverse Parkplätze runden das Anwesen ab. Die Gebäude verfügen über Zentralheizung mit teilweise Fußbodenheizung, einem zusätzlichen Kachelofen im Altbau.

Als zentrale Heizung ist eine Holzvergasungsanlage mit zusätzlicher Gastherme (Flüssiggas) installiert, das Warmwasser wird durch zusätzliche Kollektoren unterstützt. Für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung wird Regenwasser gesammelt in Erdtanks. Im Moment ist das Anwesen als Wohn- und Geschäftshaus genutzt und kann gerne besichtigt werden.

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich 2km südlich von Zapfendorf und unweit der Autobahn A73. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 2km entfernt. Über die 8km entfernte Stadt Scheßlitz besteht die Auffahrtsmöglichkeit zur A70. Schul- und Linienbusverkehr sind eingerichtet. Das Anwesen befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortes. Im naheliegenden Ort Zapfendorf ist eine gute Infrastruktur gegeben. Dort befinden sich neben öffentlichen Einrichtungen ( Grund- und Mittelschule, Kindergarten, Rathaus, Freibad, Sport- und Freizeitangebote), Läden, Gastwirtschaften, Ärzte und Bankfilialen. In Zapfendorf besteht Bahnanschluss.

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25161024 - 96199 Zapfendorf / Oberleiterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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