



## Charme zum Wohlfühlen



91477 Markt Bibart

### ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 189.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 239,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 623,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1770
- Objekt-Nr.: 2673

### KONTAKT

**Rainer Durmich**

Telefon 0731 880 339 00

E-Mail [durmich@twe-immobilien.de](mailto:durmich@twe-immobilien.de)

Edisonallee 7  
89231 Neu-Ulm



## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	239,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	623,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Etagen	2
Stellplatzanzahl	2
Freiplatz	2
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	nicht notwendig
Heizungsart	Ofenheizung
Energieträger	Holz, Öl



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Historisches Einzeldenkmal mit Charme und Potenzial

Dieses einzigartige Liebhaberobjekt aus ca. 1770 vereint historischen Charakter mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das massiv gebaute, zweigeschossige Einzeldenkmal in Markt Bibart / Altmannshausen bietet eine Wohnfläche von ca. 239 m<sup>2</sup> auf einem etwa 623 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem blickgeschützten Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit einer Essecke und einer Speisekammer, ein großes lichtdurchflutetes Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche und WC, direkter Zugang zum Garten und ein Gäste WC. Das Obergeschoss verfügt über zwei große helle Zimmer, zwei Tageslichtbäder (eines im Rohbau), drei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung (z.B. Büro) und Zugang zum Balkon.

Die Mansardendach-Konstruktion besitzt historischen Wert und bietet Potenzial für eine stilgerechte Sanierung. Das Gebäude ist teilweise sanierungsbedürftig, eröffnet aber für Liebhaber historischer Architektur zahlreiche Möglichkeiten.

Besonders interessant: Dank der Denkmalschutzförderung sind steuerliche Vorteile und Zuschüsse möglich – ein attraktives Angebot für Investoren und Eigennutzer, die ein echtes Schmuckstück erschaffen möchten.



## LAGEBESCHREIBUNG

Altmannshausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Markt Bibart in Mittelfranken, idealer Ausgangspunkt für Touren in den Steigerwald. Markt Bibart liegt nur etwa 3 km entfernt und erreicht man in nur ca. 4 Minuten über die Bundesstraße 8, die Gemeinde Iphofen befindet sich in ca. 15 km Entfernung, Scheinfeld liegt ca. 6 km entfernt.

Markt Bibart ist ein Markt im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Scheinfeld. Mit seinen ca. 1.900 Einwohnern liegt Markt Bibart geografisch zwischen den nordbayrischen Großstädten Nürnberg/Fürth/Erlangen und Würzburg und gehört zur Metropolregion Nürnberg.

Altmannshausen/Markt Bibart ist über die Bundesstraße 8 sehr gut an das Fernstraßennetz angeschlossen und verfügt zudem über einen Bahnhof, dieser wird von überregionalen Zügen angefahren. Der Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und Würzburg ist daher sehr gut zu erreichen. Die A 3 in die Richtungen München/Frankfurt erreicht man in nur ca. 15 Minuten.

Allgemeinarzt, Zahnarzt, Physiotherapie, Apotheke, Kindergarten mit Kinderkrippe, Grundschule, Pflegedienst, Tagespflege, Bäcker, Metzger und Norma sind vor Ort. Für Naturliebhaber der ideale Ort, um vom Alltagsstress abzuschalten.



## AUSSTATTUNG

- Afa Denkmalschutz Steuervorteile
- massiv gebaut
- großzügiger Wohnraum mit hellen, großen Fenstern
- Fenster 2014 neu
- drei Tageslichtbäder
- Wasserleitungen in Küche 2014 neu
- Elektrik in Küche 2014 neu
- Einbauküche
- vier Kamine
- Heizung: Einzelöfen (Öl und Holz)
- Nebengebäude (Anbau)
- historischer Gewölbekeller und Nebengebäude/Anbau
- schöner Garten

## SONSTIGES

Wir sind der allein beauftragte Makler, freuen uns auf Sie und Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen persönlich zur Verfügung.

Um eine schnelle Bearbeitung zu gewährleisten, bitten wir Sie, uns Ihre Kontaktdaten mit E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu übermitteln.

Wir vermitteln - mit Sicherheit.



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Außenansicht



Außenansicht



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Außenansicht



Zimmer EG



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Küche EG



Bad EG



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Zimmer OG



Zimmer OG



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Zimmer OG



Zimmer OG



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Zimmer OG



Bad OG



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Dachboden



Dachboden



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



Garten



Garten



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

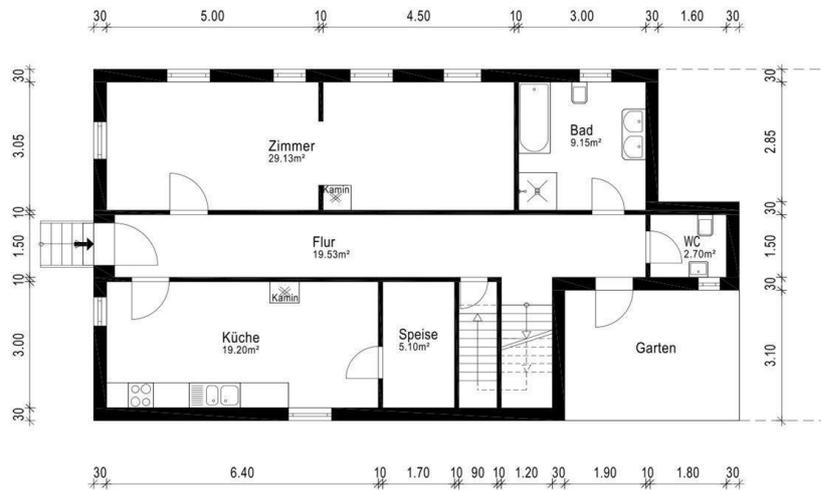
---



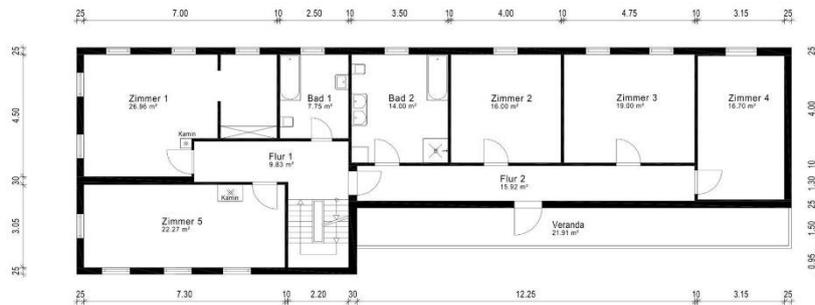
Garten



## GRUNDRISS



Grundriss EG



Grundriss OG



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.

---



ImmoScout24 Gold Partner



Immowelt Platin Partner



**TWE-Immobilien**  
Wir vermitteln – mit Sicherheit.



Top 10 Immobilienpreis