Marktbreit

Historische Perle mit ca. 450 m² Garten – Stilvolles Wohnen in grüner Oase

Property ID: 25432004

PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 130 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

At a glance

Property ID	25432004
Living Space	ca. 130 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	490.000 EUR
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.07.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	109.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

The property

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

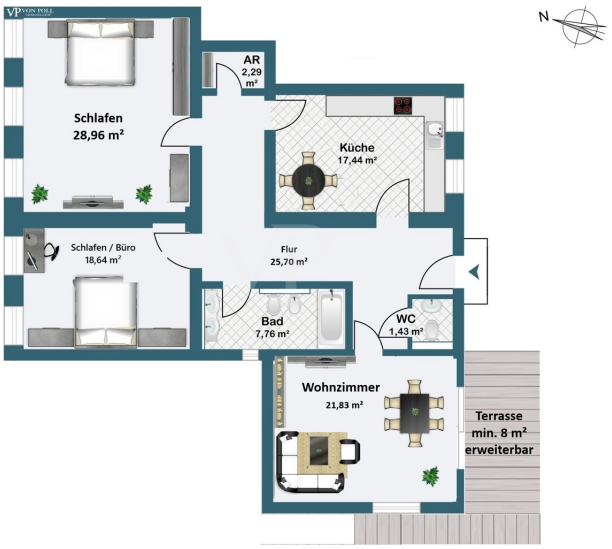
The property

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

The property

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

A first impression

Exklusivität & Charme: Erdgeschosswohnung mit Garten & seperatem Eingang in Marktbreit Hier ist die Gelegenheit, auf die Sie gewartet haben. Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit separatem Wohnungseingang, privatem Garten (ca. 450m²) und großzügiger Terrasse in Marktbreit. Eingebettet in einem kernsanierten historischen Gebäude mit charaktervoller Bruchsteinfassade und nur fünf Wohneinheiten erwartet Sie ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet – von den hohen Räumen, bis zu den hochwertigen Materialien – und schafft ein stilvolles Ambiente. Wohnen auf einer neuen Ebene: Raumkonzept & Highlights Diese Dreizimmerwohnung mit rund 130 Quadratmetern besticht durch ein einzigartiges Wohngefühl. Das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer überzeugt mit seinem Flair. Ein großes feststehendes Fenster und eine Hebeschiebetür fluten den Raum mit natürlichem Licht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre – ideal für gesellige Abende oder entspannte Familienmomente. Die offene Gestaltung lässt Platz für individuelle Möblierung und lädt zum Verweilen ein. Das ruhige Schlafzimmer sowie ein flexibler Raum - ob als Büro für Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer - passen sich Ihren Bedürfnissen an. Im zurückgesetzten Bereich bieten sie einen privaten Rückzugsort zum Abschalten und Arbeiten. Die hohen Decken und die klare Gestaltung unterstreichen die edle, entspannte Atmosphäre. Die Wohnung bietet die Möglichkeit, eine individuelle Küche nach Ihren Wünschen zu realisieren. Der vorhandene Küchenbereich kann flexibel gestaltet werden – sei es als moderne Kochinsel mit hochwertigen Elektrogeräten, als geräumige Einbauküche mit edlen Fronten oder als offene Lösung mit gemütlicher Frühstücksecke. Das elegante Tageslichtbad überzeugt mit eingelassener Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet und natürlichem Licht – ein echtes Wohlfühlrefugium. Außenbereich: Privatsphäre & Naturgenuss Die großzügige Terrasse dient als erweiterter Wohnraum und ist ideal für Sonnenstunden, Sommerabende oder Frühstück im Freien. Der große eigene Garten von ca. 450 m² bietet ein grünes Refugium für Ruhe und Erholung – ganz für sich allein. Besonders attraktiv: Bei der Gestaltung der Außenanlagen können Sie durch Eigenleistung bis zu 30.000 € sparen und den Garten ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten. Premium-Ausstattung & Komfort Ein separater, barrierefreier Wohnungseingang sorgt für maximale Unabhängigkeit. Hochwertige Details wie Eichenparkett, Fußbodenheizung und hohe Decken unterstreichen den exklusiven Charakter. Praktische Extras wie ein Gäste-WC, ein Wirtschaftsraum, ein Kellerabteil und zwei Parkplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten. Für Elektromobilität kann auf Wunsch eine Wallbox installiert werden. Das umzäunte Grundstück garantiert Sicherheit und Diskretion. Lage: Exklusiv & perfekt

angebunden Marktbreit vereint idyllische Ruhe mit urbaner Nähe. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Main zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Genießen der Natur ein. Ochsenfurt, Kitzingen und Würzburg sind schnell erreichbar und bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitsplätze und Freizeiteinrichtungen. Das historische Flair der Stadt verbindet sich mit moderner Infrastruktur. Ihr neues Zuhause – wo Anspruch auf Tradition trifft Diese Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf – sie ist eine einmalige Chance für anspruchsvolle Käufer, die stilvolles Wohnen in bester Lage zu schätzen wissen. Mit ihrem einzigartigen Grundriss, den hochwertigen Materialien und der exklusiven Ausstattung setzt sie neue Maßstäbe. Im Juni 2025 erhält diese exklusive Wohnresidenz ihre finale Prägung – der perfekte Moment, um ein neues Kapitel aufzuschlagen. Die vollendete Architektur, die harmonische Raumkomposition und die sorgfältig ausgewählten Materialien erreichen jetzt ihre vollkommene Synthese. Ein Zuhause, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern eine Lebenshaltung verkörpert. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – und erleben Sie, wie sich stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort verbinden lässt.

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

Details of amenities

Eine großzügige Terrasse und ein privater Garten von ca. 450 m² sind nur zwei der vielen Highlights dieser Wohnung.
Hier sind andere:
* Kernsanierte Wohnung und Wohngebäude
* Eigener barrierefreier Zugang zur Wohnung
* Tageslichtbad mit eingelassener Badewanne und Bidet
* Hochwertiger Eichenparkettfußboden
* Fußbodenheizung
* Hohe Decken
* Kellerabteil
* Parkplätze bereits im Preis enthalten
* Große Terrasse
* Umzäuntes Grundstück
* Kurze Entfernung zum Main
* Kurze Wege nach Ochsenfurt, Kitzingen und Würzburg
* Autobahnanschluss
...uvm.

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

All about the location

Marktbreit, am südlichsten Punkt des Maindreiecks gelegen, zählt zu einem der malerischsten Städtchen am Main. Marktbreit ist ein kleiner Weinbauort im Anbaugebiet Franken. Die Weinberge liegen im Nordosten des Städtchens in Richtung Marktsteft/Michelfeld. Man fühlt sich in den Glanz alter Zeiten versetzt, wenn man die Stadtmauer mit ihren Türmen und die vielen romantischen Winkel und Ecken erkundet. Ein weiterer Anziehungspunkt ist das jährlich stattfindende Weinfest im Schatten der historischen Bauten auf dem schönen, romantischen Marktplatz. Auch das bekannte Kunstfest „Artbreit“ zieht viele Besucher aus nah und fern an. Ein Besuch des Museums „Malerwinkelhaus“ sollte auf keinen Fall versäumt werden. Die landschaftliche Schönheit von Marktbreit und seiner Umgebung ist beeindruckend. Mit dem Main als natürlicher Grenze bietet die Stadt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber, darunter Radfahren, Wandern und Bootfahren. Drei Kindergärten im Stadtgebiet, Grund-, Mittel- und Realschule sowie ein Gymnasium können zu Fuß erreicht werden. Die wichtigsten Städte der Umgebung sind schnell zu erreichen: Ochsenfurt ist nur ca. 5 km entfernt, Kitzingen ca. 10 km und Würzburg ca. 27 km. Neben einer hervorragenden Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss, Staatsstraßen und Bahnanschluss Würzburg-Treuchtlingen) ist Marktbreit auch im Sommer mittels Ausflugsschiffen erreichbar. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B8, die eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahnen A3/A7 bietet. Der Bahnhof Marktbreit ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 109.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25432004 - 97340 Marktbreit

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com