



## 91613 Marktbergen

Historisches Anwesen mit Charme, viel Platz und großem Entwicklungspotenzial



**319.000 €**

Kaufpreis

**221,66 m<sup>2</sup>** **1218 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Gesamtfläche

**8**

Zimmer


**Anita Suffa**  
 Immobilienmaklerin (IHK)

### Ihr Ansprechpartner

#### Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	221,66 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.218 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Dachbodenfläche	20,28 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Baujahr (Haus)	1971

### Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



## Ausstattung

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Befeuerung

Gas	✓
Holz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Allgemein

Großzügiges Grundstück mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Anwesen bestehend aus zwei separaten Gebäuden

Historisches Gebäude mit besonderem Charakter

Zusätzliches Wohnhaus in klarer, funktionaler Bauweise

Zahlreiche Neben- und Nutzflächen

Viel Platz für individuelle Gestaltungsideen

Ruhige Lage mit dörflichem Charakter

Wohnhaus (Baujahr 1971)

Reines Wohnhaus mit einer abgeschlossenen Wohnung

Helle, freundliche Wohnräume

Angenehme Raumaufteilung

Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht

Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Wohnatmosphäre

Klassische Ausstattung mit viel Potenzial zur individuellen Modernisierung

Gasheizung

Nicht modernisiert – ideal für Käufer mit eigenen Gestaltungsvorstellungen

Küche

Einbauküche vorhanden

Funktional nutzbar



Gute Arbeitsflächen

Praktische Raumauflösung

Direkte Nutzung ohne sofortige Neuanschaffung möglich

Badezimmer

Badezimmer mit Dusche

Blaue Fliesen in farbenfrohem, individuellem Stil

Tageslicht (je nach Grundriss)

Klassische Sanitärausstattung

Gepflegter Gesamteindruck

Historisches Gebäude (ehemalige Bäckerei, ca. Baujahr 1800)

Massivbauweise

Großzügige Grundfläche

Ursprünglich gewerblich genutzt (Bäckerei)

Vielseitig nutzbar (z. B. Lager, Werkstatt, Atelier, Hobby, Ausbaureserve)

Hohe Stauraumkapazität

Separates Gebäude – klare Trennung von Wohnen und Nutzung

Besonders geeignet für kreative oder handwerkliche Nutzung

Scheunen & Nebengebäude

Mehrere Scheunen vorhanden

Ideal für Hobbyarbeiten

Nutzung als Werkstatt möglich

Perfekt zur Holzlagerung

Große Abstellflächen

Flexible Nutzung je nach Bedarf

Solide Bausubstanz

Garagen & Stellflächen

Mehrere Garagen vorhanden

Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge

Zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte, Maschinen oder Fahrräder



Platz für Anhänger oder größere Geräte

Praktische Ergänzung zu den Wohn- und Nutzflächen

Stauraum & Nutzungsmöglichkeiten

Außergewöhnlich viel Stauraum auf dem gesamten Anwesen

Große Nutzflächen außerhalb der Wohnräume

Ideal für Selbstständige, Handwerker oder Sammler

Sehr gut geeignet für Familien mit Platzbedarf

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach

Grundstück

Großzügige Grundstücksfläche

Kombination aus Wohn-, Nutz- und Freiflächen

Gute Zugänglichkeit

Platz für weitere Ideen und Projekte

Ruhige Umgebung



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Immobilienanwesen mit besonderem Charakter in Marktbergel, bestehend aus zwei separaten Gebäuden, mehreren Scheunen, Garagen sowie einem großzügigen Grundstück.

Das historische Hauptgebäude aus ca. 1800, ehemals als Bäckerei genutzt, verleiht dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charme. Die massive Bauweise und die frühere gewerbliche Nutzung machen dieses Gebäude besonders interessant für Käufer, die Raum für individuelle Ideen, Lagerflächen, Hobbybereiche oder eine zukünftige Umnutzung suchen. Durch seine Größe bietet es außergewöhnlich viel Platz und Stauraum.

Das zweite Gebäude aus dem Jahr 1971 ist ein reines Wohnhaus mit einer abgeschlossenen Wohnung. Die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich, insbesondere das Wohnzimmer, das durch seine Lichtverhältnisse eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für Gemütlichkeit und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Die Einbauküche ist vorhanden und funktional nutzbar. Das Badezimmer mit Dusche ist in einem farbenfrohen Stil mit blauen Fliesen gestaltet und verleiht dem Raum eine individuelle Note.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine Gasheizung. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem nicht modernisierten Zustand, was Käufern die Möglichkeit bietet, das Anwesen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den vorhandenen Charme mit zeitgemäßen Elementen zu verbinden.

Die Scheunen und Nebengebäude bieten umfangreiche Nutzflächen, ideal für Hobbyarbeiten, Werkstatt, Holzaufbewahrung oder Lagerzwecke. Ergänzt wird das Platzangebot durch Garagen, die zusätzlichen Stauraum für Fahrzeuge, Geräte oder saisonale Nutzung bieten.

Das großzügige Grundstück rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial schätzen.

## Lage

Marktbergel ist ein kleiner Markort im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Mittelfranken, Bayern. Der Ort liegt eingebettet in eine ländliche, naturnahe Umgebung am Rand der Frankenhöhe, im Übergang zur offenen Ebene der Windsheimer Bucht. Marktbergel zeichnet sich durch seine ruhige Lage, überschaubare Größe und dörflichen Charakter aus, was für viele Menschen mit dem Wunsch nach Erholung, Natur und Alltagsruhe attraktiv ist. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim und verfügt über eine grundlegende Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, einen Gemeindeladen, Metzgerei, Apotheke und Angebote des täglichen Bedarfs direkt vor Ort oder im nahen Umfeld. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein und verbindet gleichzeitig ländlichen Charme mit einer guten Anbindung an überregionale Verkehrswege.

### Nahe Umgebung

Illesheim – ca. 2 – 2,5 km

Burgbernheim – ca. 3 – 4 km

Oberdachstetten – ca. 6 km



Bad Windsheim – ca. 6,5 – 7 km

Obernzenn – ca. 7 km

Gallmersgarten – ca. 7 km  
(kleinere Orte mit Basis-Infrastruktur)

Mittelgroße Orte

Uffenheim – ca. 12–13 km

Ipsheim – ca. 12–13 km  
(mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit- und Gesundheitsangeboten)

Größere Städte (Anbindung / überregionale Infrastruktur)

Neustadt an der Aisch – ca. 20 km

Ansbach – ca. 25–30 km (Landeszentrum mit Bahnhof, Kliniken, Fachärzten)

Nürnberg – ca. 60 km  
(größere Bahnhöfe, Flughafen, Universitäts- und Fachkliniken)



 Anita Suffa  
Immobilienmaklerin (IHK)

















**Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)



**Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)















