

Oberthulba / Hassenbach

# A+ Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot und Studio mit separatem Eingang - BJ 2025

Objektnummer: 26221032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 978 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26221032	Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 196,7 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	3		
Baujahr	2025		

Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>13.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

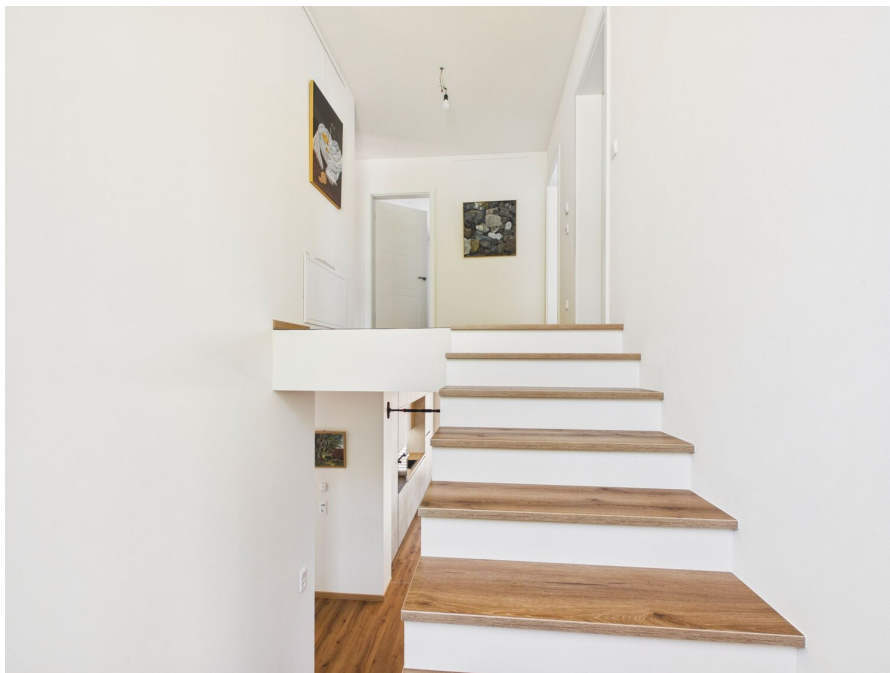
Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Die Immobilie



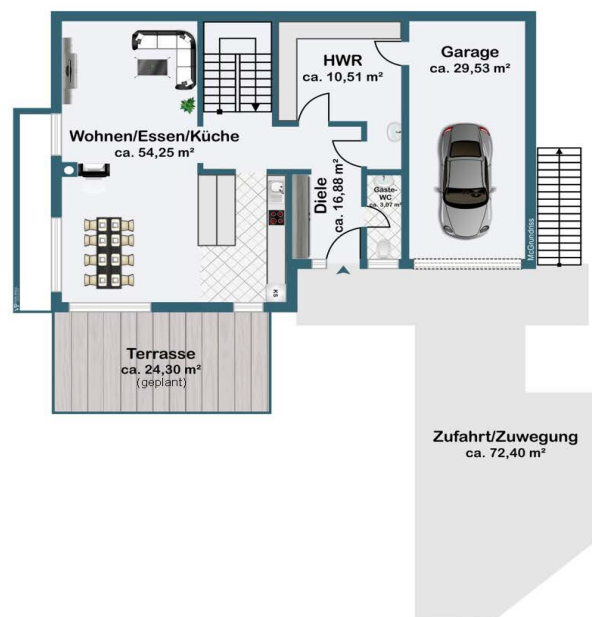
Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

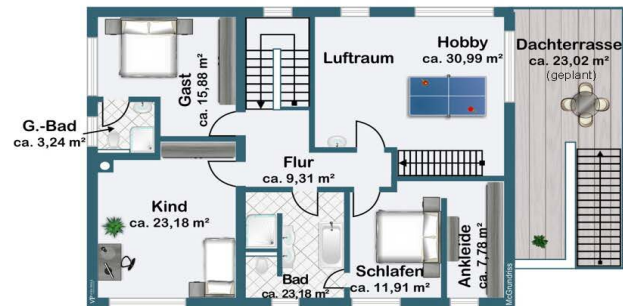
## Die Immobilie



Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Eine Immobilie für hohe Wohnansprüche.**

**Hier erwartet Sie ein modernes, neues Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 2025.**

**Die Immobilie überzeugt mit offener Raumgestaltung und wohnlicher Atmosphäre.**

**Lichtdurchflutete Räume mit rundum bodentiefen Fenstern und ein durchdachter Grundriss charakterisieren dieses schicke Familiendomizil. Auf zwei Etagen finden Sie hier gehobenen Wohnkomfort.**

**Bei der baulichen Ausführung wurde Wert auf die Verwendung hochwertiger, schadstoffarmer Materialien, einer modernen Ausstattung sowie Energieeffizienz gelegt. Die Ausführung der Bauarbeiten, sowie der Innenausbau erfolgte ausschließlich durch ortsansässige Handwerksbetriebe ohne Eigenleistung.**

**Die bodentiefen Fensterfronten mit elektrischen Außenjalousien ermöglichen Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Tal und verleihen ein komfortables Wohngefühl.**

**Der Grundriss im Erdgeschoss wurde offen und großzügig geplant. Die Übergänge von Wohn- / Essbereich, Küche und Diele sind fliesend.**

**Im Mittelpunkt des Familienlebens wird sicherlich die vom Schreiner gefertigte Küche mit neuwertigen Markengeräten stehen.**

**Und in den Wintermonaten verwöhnt Sie ein Kaminofen im Wohn-/ Essbereich und garantiert Ihnen behagliche Stunden.**

**Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC, sowie der sehr geräumige Hauswirtschafts- und Technikraum mit Zugang zur Garage.**

**Eine offene Treppe führt von der Diele ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, sowie ein Studio und zwei Badezimmer.**

**Das Elternschlafzimmer mit abgetrenntem begehbarem Kleiderschrank und anliegendem Badezimmer mit begehbarer Dusche und separatem WC.**

**Ein Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer, sowie ein weiteres Kinderzimmer / Büro mit unverbaubaren Weitblick. Alle Räume haben bodentiefe Fenster mit eingebauten mechanischen Fliegengittern.**

**Hier im Obergeschoss beeindruckt ein weiterer giebelhoher Raum. Diese Loft / Atelier kann vielseitig genutzt werden. Es bietet einen separaten Eingang. Anschlüsse für eine**

**Küchenzeile oder ein weiteres Badezimmer wären vorhanden.**

**Die Außenanlagen können noch individuell nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen gestaltet werden.**

**Wurde Ihr Interesse an diesem energieeffizienten, neuwertigen Familiendomizil geweckt?  
Dann senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-  
2274038**

**Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## **Ausstattung und Details**

### **Erdgeschoss:**

- \* **Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Kaminofen und bodentiefen Fenstern**
- \* **Maßgefertigte, offene Einbauküche mit hochwertigen Markeneinbaugeräten und höhenverstellbarer Deckenlifthaube Fa. Berbel ( fernsteuerbar )**
- \* **Gäste- WC**
- \* **Großzügiger Hauswirtschafts-/ Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und Zugang zur Garage**
- \* **Einladende Diele mit offener Treppe ins Obergeschoss ( Geländer muss noch installiert werden )**
- \* **Terrasse (geplant)**

### **Obergeschoss:**

- \* **Helles Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und anliegendem Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- \* **Weiteres Schlafzimmer / Büro mit bodentiefen Fenstern und unverbaubarem Weitblick**
- \* **Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und anliegendem Badezimmer mit begehbare Dusche und Wanne**
- \* **Atelierzimmer / Studio mit giebelhoher Deckenhöhe und möglichem separaten Eingang**
- \* **Dachterrasse (noch nicht fertiggestellt)**
- \* **Dachboden, ausbaubar, Zugang über Atelierzimmer / Studio möglich**

### **Sonstiges:**

- **PV- Anlage (13 kWp)**
- **Bodentiefe Fenster in allen Räumen, kindersicher abschließbar, teilweise nur Kippfunktion möglich**
- **Elektrische Raffstores in allen Zimmern**
- **Eingebauter mechanischer Insektenschutz in den Schlafräumen im Obergeschoss**
- **Garage**
- **Zufahrt mit weiterem Stellplatz**
- **Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt**

**Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hassenbach, einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet der Gemeinde Oberthulba. Die naturnahe Lage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Ein Kindergarten sowie die Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Bildungsangebot stehen im 10 km entfernten Bad Kissingen zur Verfügung.

Für den täglichen Bedarf finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien sowie Ärzte und Apotheken in der Gemeinde selbst sowie im nahen Umfeld. Weitere umfangreiche Versorgungs- und Freizeitangebote bietet ebenfalls Bad Kissingen, sowie das 17 km entfernten Hammelburg.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Über die nahegelegene Autobahn Bundesautobahn 7 ist eine schnelle Anbindung in Richtung Würzburg und Fulda gewährleistet. Zudem bestehen Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

**Objektnummer: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## Weitere Informationen

**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.**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: 26221032 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

**E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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