

Königsberg in Bayern / Junkersdorf

# Landidylle genießen: Ebenerdiges Wohnen mit erholsamen Weitblick - Sofort bezugsfrei

Objektnummer: 25221075



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.446 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25221075                |
| Wohnfläche   | ca. 147 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 2001                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 154 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 75.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.12.2032       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |



Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

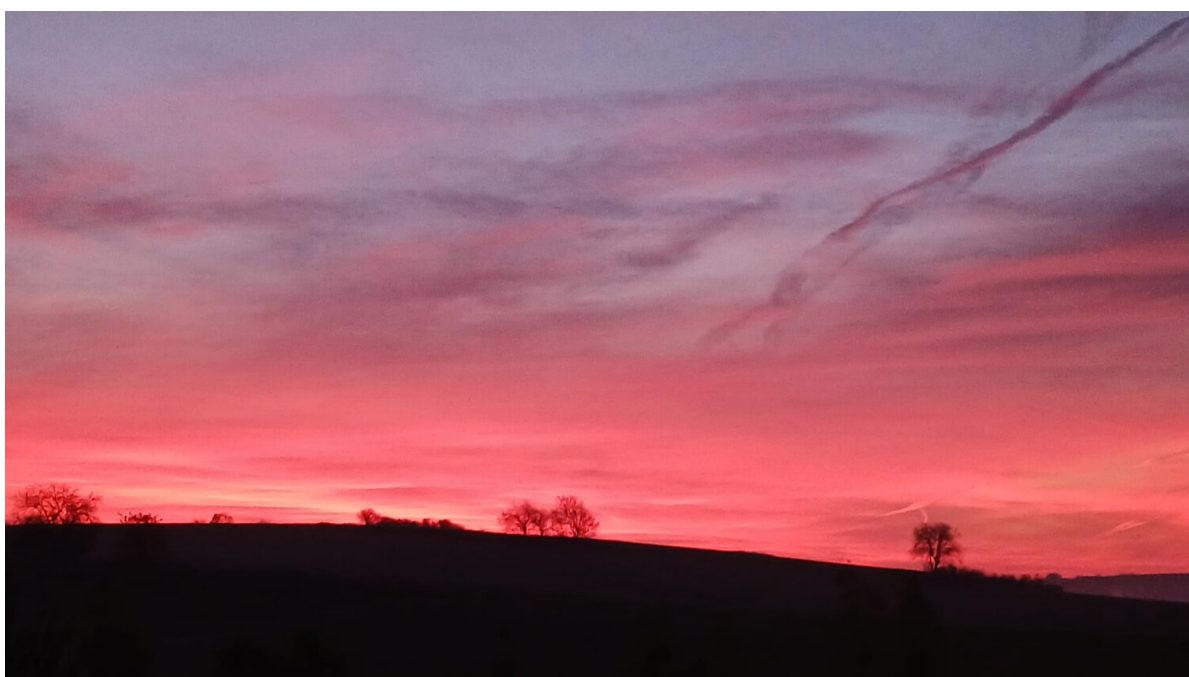
## Die Immobilie





Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Ein erster Eindruck

Landleben mit Weitblick – Ruhe, Raum und Natur direkt vor der Haustür

Sie schätzen das Leben auf dem Land? Die Ruhe, den unverbauten Ausblick und Spazierwege, die direkt vor Ihrer Haustür beginnen? Vom stressigen Arbeitsalltag erholt man sich hier im Nu – die idyllische Lage und der herrliche Ausblick wirken wie Balsam für Körper und Geist. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet all das – und das komplett auf einer Ebene.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der zentrale Treffpunkt für die ganze Familie. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden und traumhafte Sonnenuntergänge genießen können.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Gartenprojekte – und natürlich auch für Hunde. Ob Spielen, Toben oder Spaziergänge direkt von zu Hause aus – Ihre Vierbeiner werden sich hier rundum wohlfühlen.

Im Keller erwartet Sie zusätzlicher Wohnraum, ideal für Jugendliche, Gäste oder als privater Rückzugsort. Ein Badezimmer ist hier aktuell noch nicht vorhanden, lässt sich aber problemlos ergänzen.

Wer noch mehr Platz benötigt, findet ihn im großen Dachbereich, der eigeninitiativ ausgebaut werden kann – perfekt für zusätzliche Zimmer, ein Homeoffice oder Hobbyräume.

Dieses Einfamilienhaus verbindet ländliches Wohnen mit Komfort, großzügigem Grundstück, viel Potenzial und einer traumhaften Aussicht – ein Ort, an dem Mensch und Tier gleichermaßen Kraft und Entspannung tanken können.

\*\* Die Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> bezieht sich ausschließlich auf das Erdgeschoss. Der zusätzliche Wohnraum im Kellergeschoss mit ca. 65 m<sup>2</sup> ist in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten; die entsprechenden Angaben finden Sie in der Nutzflächenberechnung.\*

**Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf**

## Alles zum Standort

Ruhige Ortsrandlage. Junkersdorf ist ein Ortsteil von Königsberg in Bayern, eingebettet in eine ländlich geprägte, naturnahe Umgebung. Königsberg überzeugt durch seine historische Altstadt und gute Grundversorgung mit einer Einkaufsmöglichkeit, Gastronomie, Schule und Kinderbetreuung.

Die Anbindung ist trotz der ruhigen Lage gut:

Hofheim i. Ufr. liegt ca. 5 km entfernt und verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen und örtliche Versorgung.

Auch Haßfurt ist schnell erreichbar und bietet Ihnen Infrastruktur, einen Bahnhof sowie ein Krankenhaus.

Schweinfurt ist bequem in etwa 30 Minuten über die B303 bzw. A70 erreichbar



Objektnummer: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25221075 - 97486 Königsberg in Bayern / Junkersdorf

## 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)