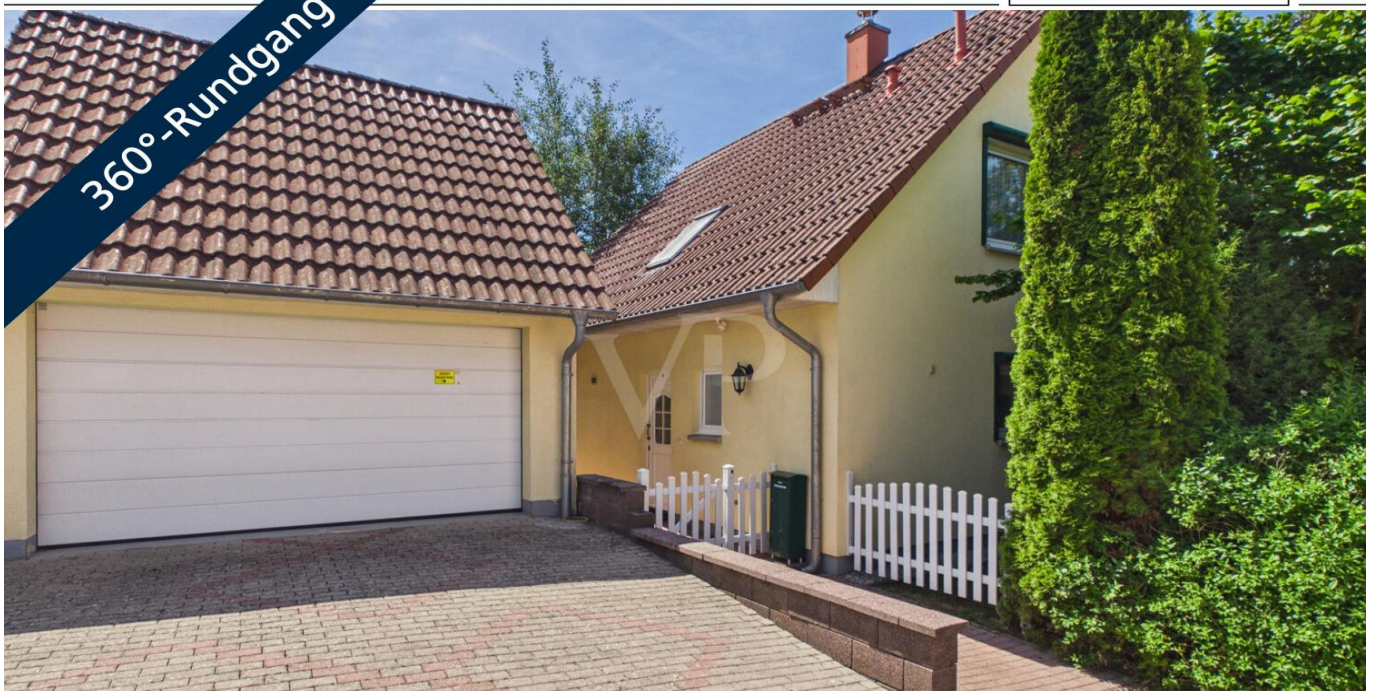


Poppenhausen

Familienglück - bezugsfertiges Einfamilienhaus im traumhaften Garten

Objektnummer: 26221026

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,5 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 645 m²

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

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

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26221026	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113,5 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2005		

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Die Immobilie



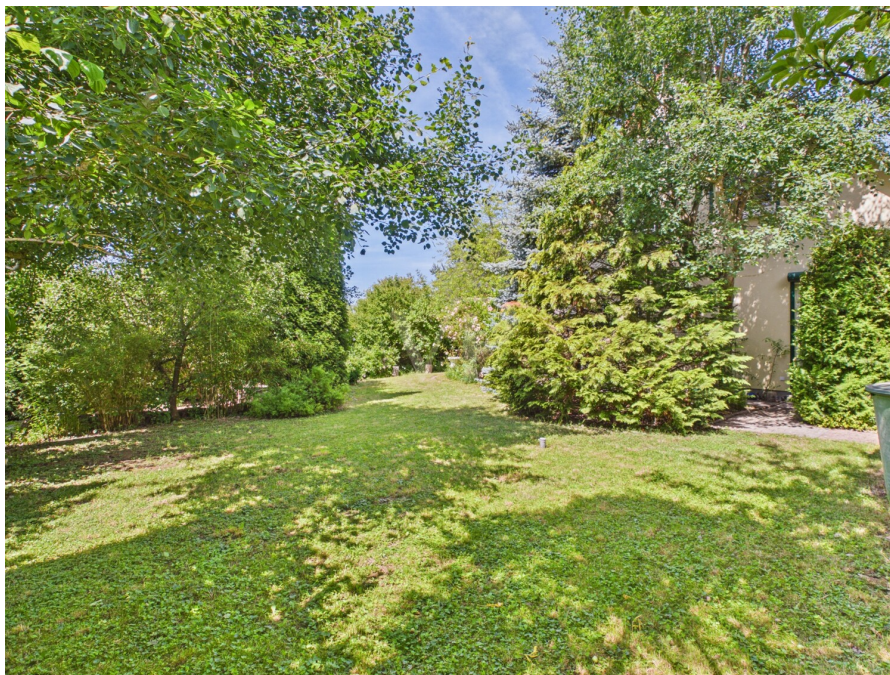
Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

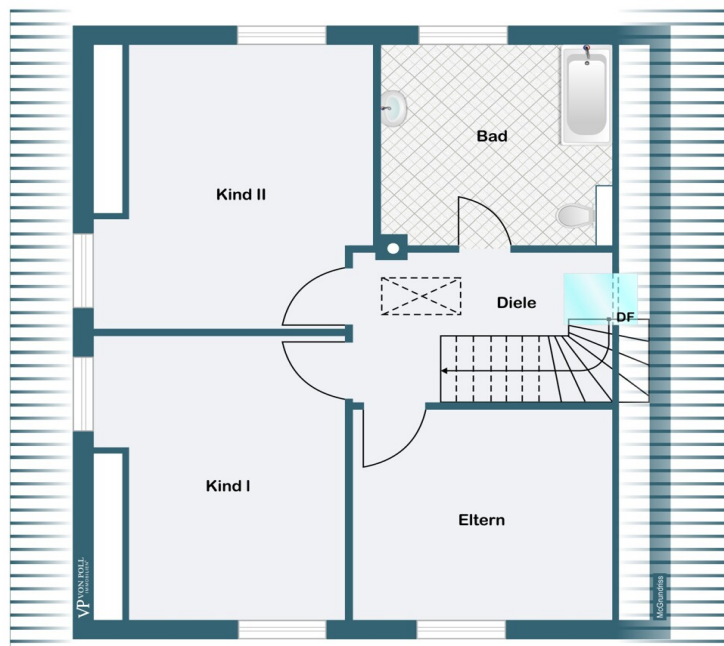
Die Immobilie



Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

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: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Ein erster Eindruck

Einziehen und Wohlfühlen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und ist ein wahres Wohlfühlparadies. Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung und ist besonders geeignet für Familien mit Kindern. Der Kindergarten ist nur wenige Meter entfernt. Das Haus ist sofort bezugsfertig und Sie können diesen Sommer noch den traumhaften, schattenspendenden Garten zum Entspannen genießen.

Darüber hinaus bietet der Garten ausreichend Raum für ein großes Trampolin oder sogar einen Pool.

Eine Zisterne zur umweltfreundlichen Gartenbewässerung rundet das Angebot ab.

Das unbebaute Nachbargrundstück bleibt dauerhaft kein Bauland.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem einladenden Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse mit Markise. Auch von der Küche haben Sie Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC sowie ein Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Von der Diele erreichen Sie über eine Massivholztreppe das Obergeschoss mit drei geräumigen, hellen Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Die schnelle Anbindung an die Autobahn ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen.

Wurde Ihr Interesse an dieser sofort zu beziehenden Immobilie geweckt?

Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss :

- * **Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse**
- * **Küche mit Gartenzugang**
- * **Gäste-WC**
- * **Heizraum mit Waschmaschinenanschluss**
- * **Diele mit Massivholztreppe ins Obergeschoss**

Obergeschoss :

- * **3 Schlafzimmer**
- * **Badezimmer mit Fußbodenheizung**
- **Rollos an allen Fenstern**
- **Dachboden gedämmt (Zwischensparrendämmung)**
- **Gartenhaus mit Anbau für Fahrräder, Gartengeräte und Holz**
- **Große Garage mit elektrischem Rolltor, Lagermöglichkeit im Garagendach (gedämmt mit Gipskarton)**
- **Zisterne zur Gartenbewässerung (5,2 m³)**
- **Nicht einsehbarer Garten, auch für Gemüseanbau geeignet**
- **Glasfaseranschluss am Haus**
- **Das angrenzende Grundstück wird kein Bauland**

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Poppenhausen ist Teil des unterfränkischen Landkreises Schweinfurt und beherbergt insgesamt ca. 4.500 Einwohner. Die Kommune besteht aus den Gemeindeteilen Hain, Kronungen, Kützberg, Pfersdorf, Poppenhausen und Maibach.

In Poppenhausen befinden sich die Grund- und Mittelschule, alle weiterführenden Schulen sind in Schweinfurt angesiedelt. Der Kindergarten befindet sich nur wenige Meter vom Grundstück entfernt.

Eine gute Infrastruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Schreibwarenladen/Postfiliale, Tankstelle, Apotheke und eine Hausarztpraxis) sowie ein großes Freizeitangebot für jedes Alter bieten Lebensqualität und verbinden die Menschen.

Poppenhausen liegt direkt an der B19 / B286 und nur wenige Kilometer von der A71 und vom Autobahnkreuz Werneck A7/A70 entfernt.

Objektnummer: 26221026 - 97490 Poppenhausen

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. 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: 26221026 - 97490 Poppenhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com