

Haßfurt

Haus mit Einliegerwohnung und tollem Garten

Objektnummer: 22221030



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 9.5

Objektnummer: - 22221030 - 97437 Haßfurt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22221030 - 97437 Haßfurt

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 22221030 | Kaufpreis | 348.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 214 m ² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 08.08.2022 | Modernisierung / Sanierung | 2002 |
| Zimmer | 9.5 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 7 | Nutzfläche | ca. 379 m ² |
| Badezimmer | 3 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche |
| Baujahr | 1973 | | |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | | |

Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL | Endenergiebedarf | 213.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.03.2032 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befuerung | Öl | | |

Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Immobilie in ruhiger aber dennoch zentraler Lage? Mit viel Platz, großem Garten und guter Anbindung zur Autobahn? Mit handwerklichem Geschick und Kreativität entsteht hier Ihr neues Traumhaus. Auf drei Ebenen finden Sie und Ihre Familie ausreichend Raum zum Wohnen, Werkeln und Leben. Das Untergeschoss ist halb in den Hang gebaut und beherbergt Keller- und Technikräume (inkl. ehem. Wurstküche mit Räucherschrank und Kühlzelle), ein eigenes Bad sowie einen Hobbyraum mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche und Tageslicht. Zudem gibt es auf dieser Etage ein weiteres Zimmer, welches z.B. als Gästezimmer oder Büro genutzt werden könnte. Ein direkter Zugang zur Garage mit elektrischem Torantrieb ist ebenso vorhanden. Die große Hauptwohnung mit 6 Zimmern, Küche, Bad, separatem WC, Balkon und Terrasse (beide überdacht) ist im Obergeschoss gelegen und hat durch die Hanglage einen direkten Gartenzugang. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, die entweder als zusätzliche Einnahmequelle vermietet oder für die große Familie als zusätzlicher Wohnraum selbst genutzt werden kann. Das mit rund 1.300m² sehr großzügige Grundstück liegt am Rande des Siedlungsgebietes. Im weitläufigen Garten ist viel Platz für die Familie, zum Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Die Immobilie wurde in den 70er Jahren ursprünglich als Einfamilienhaus massiv errichtet. Nach einer Dachsanierung inklusive Dämmung und dem Einbau mehrerer großer Dachgauben im Jahr 2002, verfügt das Haus nun über die beiden oben genannten Wohnbereiche. Das Haus wurde stets gepflegt und instand gehalten. Dennoch sind die meisten Bereiche Stand Baujahr 1973 bzw. 2002 und bedürfen entsprechender Schönheitsreparaturen und Modernisierungsarbeiten, was aber viel Raum zur persönlichen Entfaltung lässt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage per Email oder unter 0151 12657463.

Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie liegt in einem ruhigen Siedlungsgebiet am Ortsrand von Frankenbrunn in der Großgemeinde Oberthulba im Landkreis Bad Kissingen. Durch die leichte Hanglage hat man einen tollen Ausblick in die umliegende Natur und gleich hinter dem Haus liegen Wiesen und Felder. Der Markt Oberthulba hat rund 5.000 Einwohner und liegt an den südlichen Ausläufern der Rhön, inmitten des Thulbatales. Kindergärten gibt es in Oberthulba, Thulba und Hassenbach, Kinderkrippen in Oberthulba und Thulba. An der Thulbataleschule (Grund- und Mittelschule) besteht die Möglichkeit der Ganztagesbetreuung. In Oberthulba finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Tankstelle und vieles mehr. Die Autobahnauffahrt zur A7 liegt rund 5 Minuten mit dem Auto entfernt, so erreichen Sie Schweinfurt (~40km), Würzburg (~60km), Brückenau (~20km) und Fulda (~60km) in kurzer Zeit. Die bekannte Kurstadt Bad Kissingen, mit Ihrem vielfältigen Angebot an Kultur (z.B. Kissinger Sommer), Wellness (z.B. KissSalis Therme) und vielen Freizeitmöglichkeiten sowie 18- und 6-Loch-Golfplatz, ist ca. 15km entfernt. (Texte auszugsweise von www.oberthulba.de. Für weitere Infos besuchen Sie gerne die offizielle Internetseite der Marktgemeinde)

Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 213.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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.

Objektnummer: 22221030 - 97437 Haßfurt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Haßfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com