

Knetzgau / Westheim

# Kleines Haus, großer Garten! Ideal für Paare und kleine Familien

Objektnummer: 25221044



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

**KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 654 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25221044
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	104.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000



Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen Zuhause – ein kleines Glück mit großem Garten

Dieses liebevoll gepflegte Zuhause mit ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche wartet auf neue Bewohner – ideal für Paare oder die kleine Familie.

Das Haus steht auf einem wunderbar eingewachsenen Grundstück, das über die Jahre zu einer kleinen, grünen Oase herangewachsen ist. Hier hört man die Vögel zwitschern, während Kinder auf dem Rasen spielen oder man einfach nur bei einer Tasse Kaffee die Ruhe genießt. Der Garten ist großzügig und bietet viele Möglichkeiten – ob Gemüsebeet, Blumenparadies oder Platz für ein Gartenhäuschen: Ihrer Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt.

Drinnen überzeugt das Haus mit einem durchdachten Grundriss und einer gemütlichen Atmosphäre – nicht riesig, aber genau richtig für Menschen, die es behaglich mögen. Hier kann man ankommen, durchatmen und sich zu Hause fühlen.

Eine Garage und ein Carport bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Hof ist aktuell noch nicht gepflastert - hier können Sie sich gestalterisch verwirklichen.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist bislang nicht ausgebaut, bietet aber neben dem Technik- und Hauswirtschaftsraum Platz für Stauraum.

Das Dachgeschoss beherbergt neben den Schlafräumen das Familien-Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns, Ihnen persönlich weitere Details zu erläutern.

Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Alles zum Standort

Westheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Knetzgau im unterfränkischen Landkreis Haßberge – ruhig gelegen, aber verkehrstechnisch gut angebunden. Die idyllische Lage am Rand des Naturparks Haßberge bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün und Naherholung direkt vor der Tür.

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene A70 erreicht man die Städte Schweinfurt und Bamberg in kurzer Zeit – ideal für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld, unter anderem im Hauptort Knetzgau oder in Haßfurt.



Objektnummer: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## 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)