

Theres / Untertheres – Theres

# Solides Wohnhaus mit Nebengebäuden, Innenhof und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26221006



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

KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 540 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

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

Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 26221006                  |
| Wohnfläche    | ca. 152 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 13.02.2026                |
| Zimmer        | 6                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1863                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 185.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 24.07.2034 | Endenergiebedarf            | 361.94 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1863           |

Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



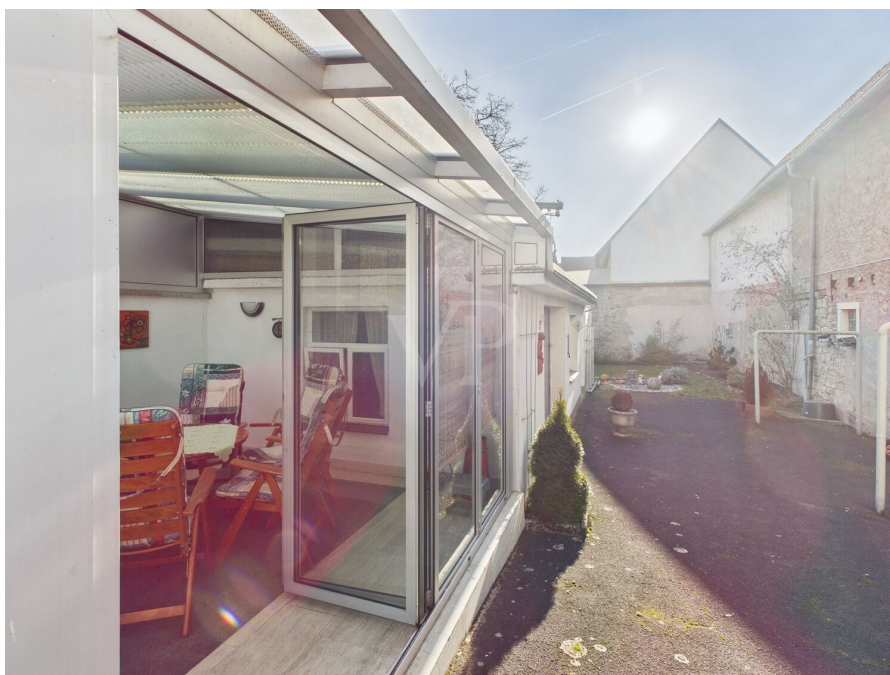
Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



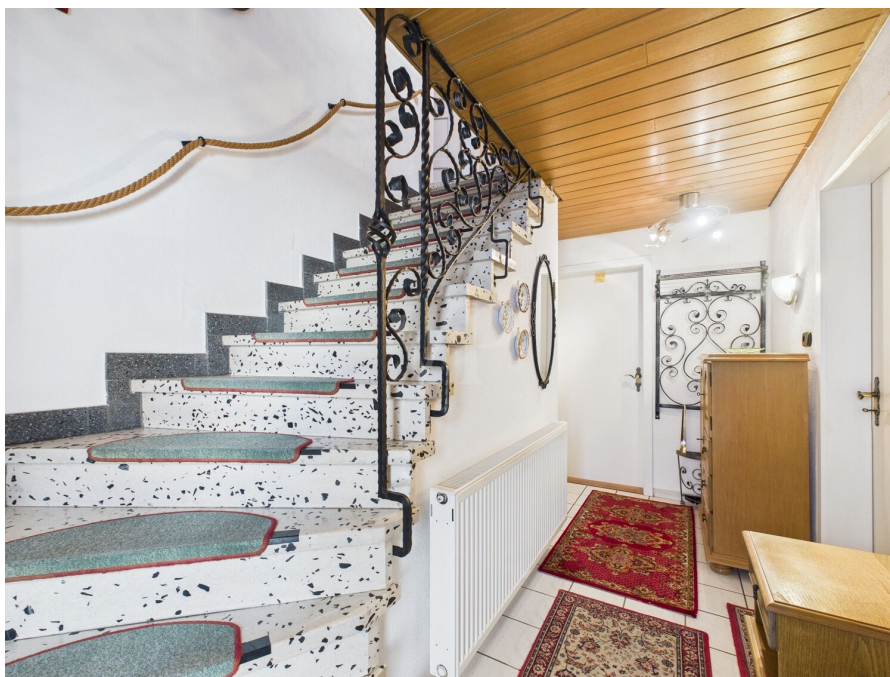
Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Ein erster Eindruck

**\*\* Interessante Fördermöglichkeiten \*\***

Diese derzeit leerstehende Immobilie strahlt bereits beim Betreten ihren ganz eigenen Charakter aus. Sie befindet sich in einem soliden, gepflegten Grundzustand und bietet verschiedene Möglichkeiten, sich hier ein echtes Zuhause zu schaffen. Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Ebenen und besticht besonders durch seine hohen, großzügigen Wohn- und Schlafräume, die Luft und Raum zum Leben bieten. Die Räume wurden stets gepflegt und eignen sich ideal für eine Familie mit größerem Platzbedarf.

Energetisch darf an der Immobilie perspektivisch noch Hand angelegt werden. Doch wer nicht den Anspruch an perfekt gerade Wände und makellose Neubauoptik hat, kann hier ohne Weiteres sofort einziehen und Schritt für Schritt seine eigenen Vorstellungen umsetzen.

Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und eröffnet – abhängig von den baurechtlichen Gegebenheiten – zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum oder individuelle Rückzugsorte.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Nebengebäude, das mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistert. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbyraum oder kreativer Freiraum – hier ist vieles denkbar. Zuletzt wurden die Flächen unter anderem als Lager für Holz und Gartengeräte genutzt. Besonders charmant ist der vorhandene, beheizbare Partyraum, der zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Darüber hinaus bietet der sehr hohe Heuboden nochmals erhebliches Platz- und Nutzungspotenzial. Eine Einzelgarage ergänzt das Angebot sinnvoll.

Gegenüber dem Wohnhaus, ebenfalls auf dem Grundstück gelegen und über den innenliegenden Hof erreichbar, befinden sich eine kleine Werkstatt, ein nicht beheizter Wintergarten sowie ein separater Waschraum – praktische Ergänzungen, die den Alltag erleichtern und zusätzlichen Stauraum schaffen.

Der geschützte, innenliegende Hof bildet das Herzstück des Anwesens. Er bietet angenehme Privatsphäre und lädt dazu ein, ihn ganz nach eigenen Wünschen zu gestalten. Auch eine Kleintierhaltung ist hier gut vorstellbar und unterstreicht den ländlich-entspannten Charakter der Immobilie.

Die Immobilie ist ideal für Käufer, die den Charme älterer Bausubstanz zu schätzen wissen, Potenzial erkennen und Freude daran haben, mit eigenen Ideen und einer behutsamen Sanierung ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Alles zum Standort

Untertheres ist ein Ortsteil der Gemeinde Theres im Landkreis Haßberge und liegt idyllisch zwischen den Städten Haßfurt und Schweinfurt in Unterfranken. Der Ort bietet eine ländliche Wohnlage mit guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt.

Über die nahegelegene Bundesstraße B26 sowie die Autobahn A70 erreicht man Haßfurt in ca. 10 Minuten, Schweinfurt in etwa 20 Minuten und Bamberg in rund 35 Minuten. Damit ist Untertheres auch für Pendler attraktiv.

Die Gemeinde Theres bietet eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Arztpraxis, Bäcker, Metzger und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Größere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot befinden sich im nahegelegenen Haßfurt.

Die Lage am Main und die umliegende Natur laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Untertheres vereint somit ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ein idealer Ort für Familien.

Objektnummer: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## Sonstige Angaben

**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: 26221006 - 97531 Theres / Untertheres – Theres

## 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)