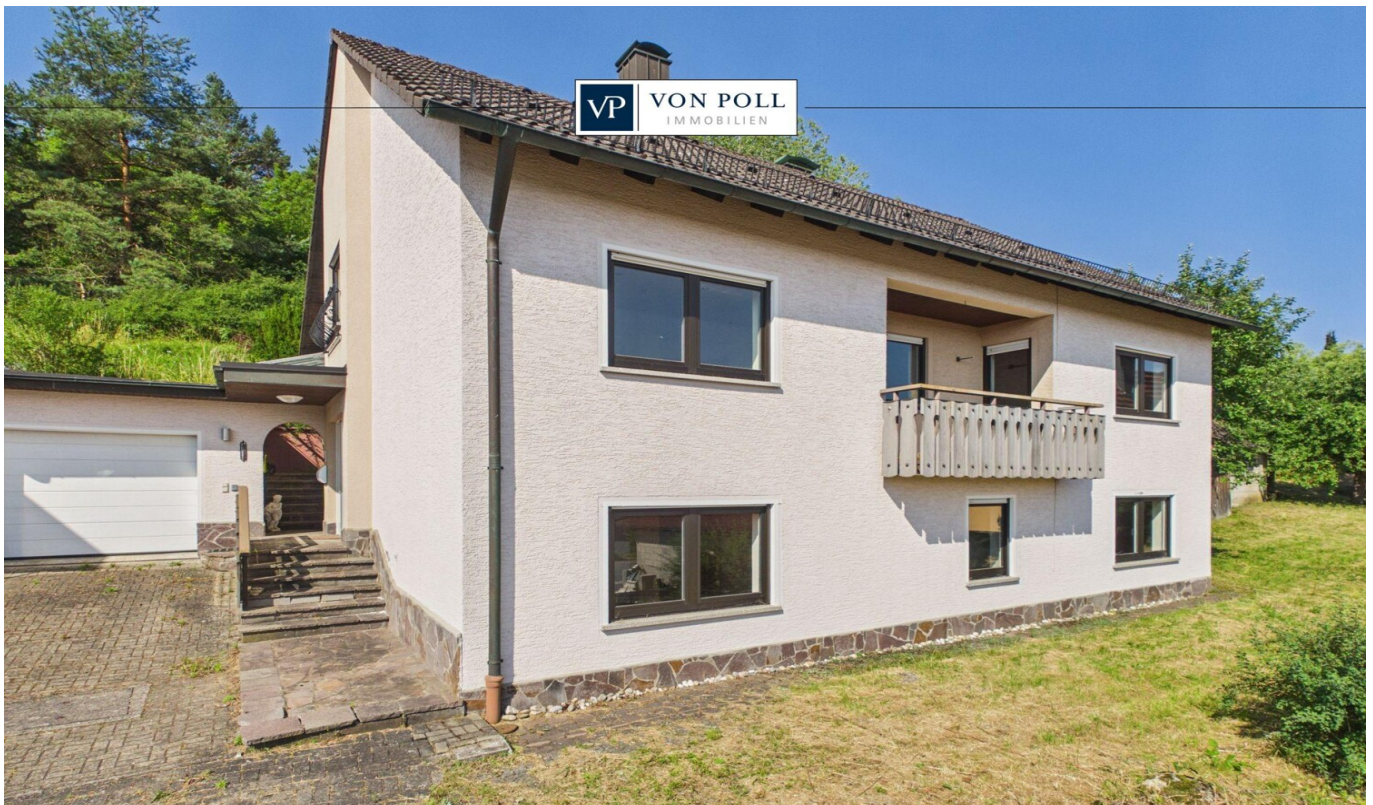


Maßbach / Poppenlauer

Familienfreundliches Zuhause mit großem Garten und Ausbaumöglichkeit

Objektnummer: 26221035



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.519 m²

Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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

Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Auf einen Blick

Objektnummer	26221035
Wohnfläche	ca. 150 m²
Bezugsfrei ab	17.07.2026
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	260.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

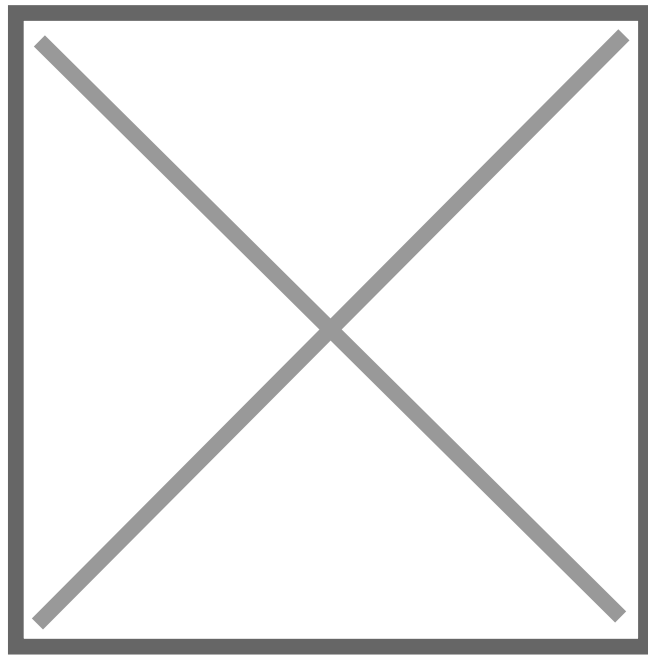
Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	304.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



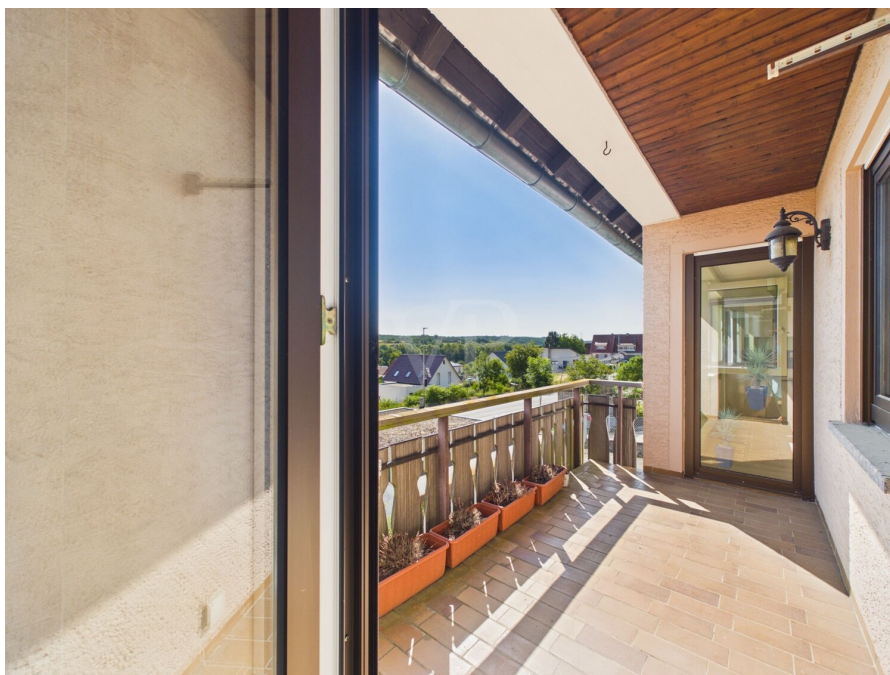
Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Die Immobilie



Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Ein erster Eindruck

Manchmal braucht es kein perfektes Haus, sondern eines mit Möglichkeiten. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet genau das: viel Platz, einen gewachsenen Garten und die Chance, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Pflegezustand, entspricht jedoch in vielen Bereichen nicht mehr heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards. Wer bereit ist zu modernisieren, findet hier ein Haus mit großzügigem Raumangebot, einem weitläufigen Grundstück und viel Potenzial für die Zukunft.

Durch die Hanglage verfügt das Kellergeschoss über angenehm helle Räume. Hier stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Gästebereich oder Rückzugsort für größere Kinder – die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Eine großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag, ergänzt durch ein geräumiges Wohnzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Grundrissgestaltung ist funktional und bietet eine solide Basis für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ein besonderes Plus ist das Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve von ca. 70 m². Ob zusätzliche Kinderzimmer, ein Elternbereich, ein Homeoffice oder ein Hobbyraum – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Auch das Grundstück überzeugt mit viel Platz und einem alten Obstbaumbestand, der dem Garten einen gewachsenen Charakter verleiht. Kinder finden ausreichend Fläche zum Spielen, während Gartenliebhaber ihren Traum vom eigenen Gemüsebeet oder einem naturnahen Garten verwirklichen können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage.

Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Alles zum Standort

Poppenlauer, ein idyllischer Ortsteil der Marktgemeinde Maßbach, liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des unterfränkischen Saaletals. Die Lage verbindet ruhiges, ländliches Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A71 sind sowohl Schweinfurt (ca. 20 Minuten) als auch Bad Kissingen (ca. 15 Minuten) schnell erreichbar. Poppenlauer bietet damit die ideale Kombination aus naturnahem Leben und der Nähe zu städtischer Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen.

Objektnummer: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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 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: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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