

Königsberg in Bayern

# BIETERVERFAHREN: Idyllisches Einfamilienhaus mit blickgeschütztem Garten

Objektnummer: 26221023



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 375 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern**

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

Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26221023               | Kaufpreis                  | 350.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 167 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                      | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Schlafzimmer | 3                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 2                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 1966                   | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon   |

Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergieverbrauch         | 124.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.03.2036     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 2023              |

Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern**

## Ein erster Eindruck

Ideal für Paare, kleine Familien, Singles oder als stilvolle Ferienimmobilie – dieses charmante Haus vereint Ruhe, Gemütlichkeit und ein Zuhausegefühl, das man sofort spürt. Am ruhigen Rand von Königsberg gelegen, begeistert die Immobilie mit ihrem liebevoll eingewachsenen Garten, ihrer idyllischen Lage und einer außergewöhnlich behaglichen Wohnatmosphäre.

Mit viel Zeit, Herzblut und erheblichen Investitionen wurde das Haus seit 2022 umfassend modernisiert und hochwertig aufgewertet. Erneuert beziehungsweise modernisiert wurden unter anderem die Bäder, die Heizungsanlage, die Küche, Böden, Türen sowie Fenster. Das Ergebnis ist ein gepflegtes Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit dem besonderen Charme des Hauses harmonisch verbindet.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Immobilie. Die stilvolle Landhausküche fügt sich perfekt in das warme Wohnkonzept ein und bietet direkten Zugang zum großzügigen Süd-Balkon mit Blick ins Grüne. Ein absolutes Highlight ist der besondere Grundofen, der nicht nur optisch beeindruckt, sondern dem gesamten Wohnbereich eine unvergleichlich gemütliche Atmosphäre verleiht. Die angenehme Strahlungswärme sorgt gerade in den kälteren Monaten für ein außergewöhnliches Wohngefühl und macht den Ofen zum Mittelpunkt des Hauses – ein Ort, an dem Familie und Freunde gerne zusammenkommen.

Im Dachgeschoss befinden sich die Schlafräume. Hervorzuheben ist das großzügige Studiozimmer mit eindrucksvollem Glasgiebel und wunderschönem Blick in den Garten. Ob als Schlafzimmer, Atelier, Arbeitsbereich oder Spielzimmer – dieser lichtdurchflutete Raum bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Kellergeschoss wurde wohnlich gestaltet und eröffnet vielseitige Möglichkeiten. Neben einem zusätzlichen Schlafzimmer stehen ein Hobbyraum sowie ein weiterer großzügiger Raum mit Zugang zur Terrasse und in den geschützten, nicht einsehbaren Garten zur Verfügung. Damit eignet sich dieser Bereich ideal für Homeoffice, kreative Hobbys oder als privater Rückzugsort.

Das Grundstück in leichter Hanglage ist liebevoll rund um die Immobilie angelegt und schafft eine ruhige, geschützte Wohlfühloase mit viel Privatsphäre. Gleichzeitig bietet sowohl der Garten als auch jeweils ein Raum im Erd- und Kellergeschoss den neuen Eigentümern noch die Möglichkeit, mit etwas handwerklichem Geschick eigene Ideen und persönliche Vorstellungen einzubringen und die Immobilie weiter zu vollenden.

\*\*\*\*

**BIETERVERFAHREN:**

Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Haßfurt - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, innerhalb der festgelegten Frist bis zum 21.06.2026, ein schriftliches Kaufangebot abzugeben. Der Startpreis liegt bei 350.000 €.

Das Bieterverfahren ist keine Auktion, sondern dient dazu, den aktuellen Marktwert der Immobilie transparent zu ermitteln. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, das Höchstgebot anzunehmen, sondern entscheidet frei über den Verkauf.

Alle Interessenten erhalten nach Vereinbarung die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen und die relevanten Unterlagen einzusehen. Wir bitten um Abgabe Ihres Gebots bis spätestens 21.06.2026

**BESICHTIGUNG:**

Die Besichtigungstermine finden klassisch nach Terminabsprache statt.

\*\*\*\*

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage.

**Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt ruhig am Rande von Königsberg. Direkt neben dem Haus beginnt ein langer Radweg, der sowohl nach Haßfurt als auch nach Hofheim führt. Desweiteren befinden sich auch Felder und Wiesen in unmittelbarer Nähe.**

**Das beschauliche Städtchen Königsberg i Bay. liegt unweit von Haßfurt entfernt. Neben dem historisch, charmanten Stadtkern bietet Königsberg auch eine Burg mit schönem Weitblick. Verschiedene Angebote wie ein kleines Hallenbad mit Fitnessraum, ein Waldspielplatz oder auch Sportvereine gestalten die Freizeit attraktiv. Besonders charmant ist auch der Kunsthandwerkerhof, hier erwartet Sie tolle Kunst und leckerer, selbstgebackener Kuchen.**

**Für den täglichen Bedarf sorgt ein kleiner Supermarkt mit Metzger, ein Bäcker und verschiedene Restaurants. Kirchen, Ärzte, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule sind ebenfalls dort ansässig. Weiterführende Schulen finden sie im ca. 7 km entfernten Haßfurt oder im knapp 8 km entfernten Hofheim. Genauso wie weitere Freizeitangebote, diverse Einkaufsmöglichkeiten, und medizinische Versorgung. Bamberg erreichen Sie ca. 37 km und Schweinfurt in 35 km.**

**Objektnummer: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern**

## **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: 26221023 - 97486 Königsberg in Bayern**

## **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)**