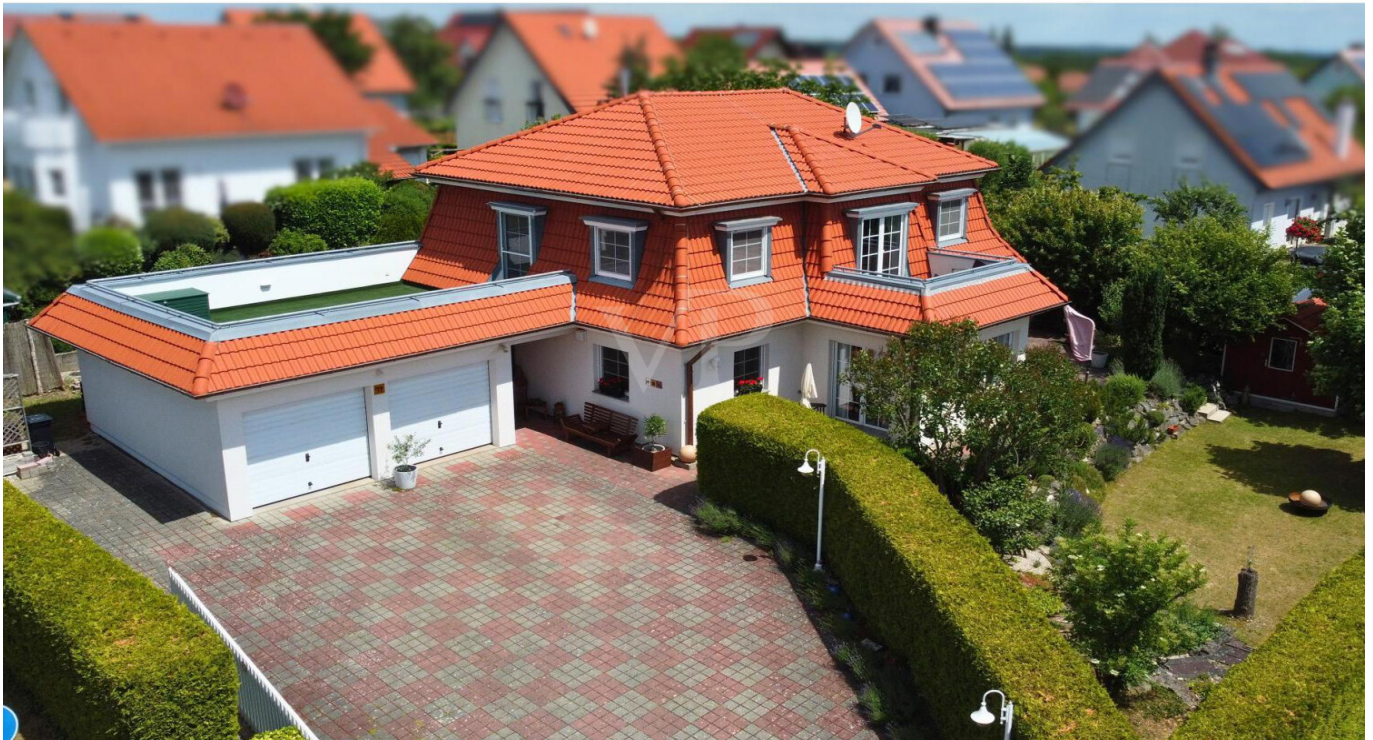


Burghaslach

Großzügiger Wohnraum für die ganze Familie: Viel Platz, herrlicher Garten und keine Dachschrägen!

Objektnummer: 26333015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 757 m²

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

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

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Auf einen Blick

Objektnummer	26333015	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 216 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2000		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	59.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Telling

Marcel Shair

Anne Gegner

Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com
www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 -87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com
www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Die Immobilie

VP VON POLL
FINANCE

WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassende
Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

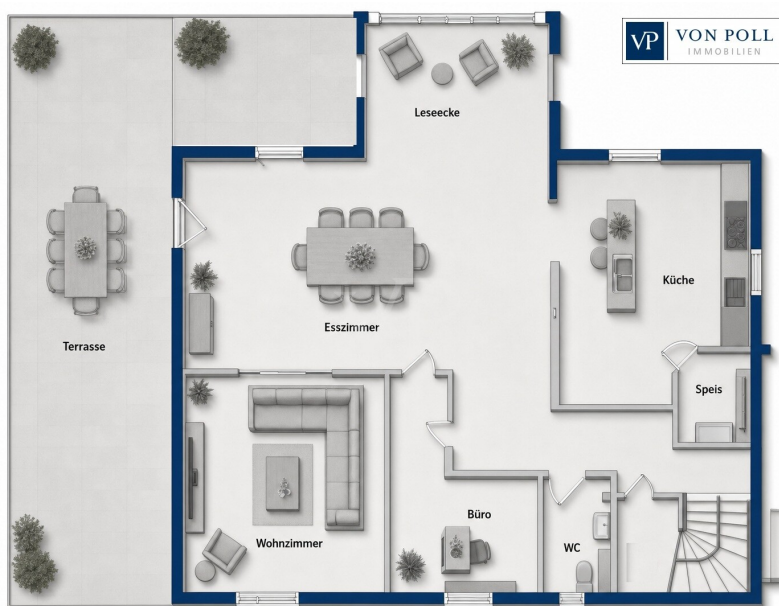
JETZT BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, zeitlose Eleganz und maximale Funktionalität auf einem rund 757 Quadratmeter großen, liebevoll gepflegten Grundstück. Die Immobilie wurde in nachhaltiger und energetisch vorteilhafter Holzfertigbauweise errichtet, was nicht nur für ein hervorragendes, gesundes Raumklima sorgt, sondern auch eine exzellente Wärmedämmung garantiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 216 Quadratmetern bietet dieses moderne Holzfertighaus anspruchsvollen Familien ein perfekt abgestimmtes Zuhause. Ein besonderes architektonisches Highlight ist das durchdachte Walmdach: Dank dieser Konstruktion gibt es im gesamten Obergeschoss keinerlei störende Dachschrägen, sodass die Wohnfläche bis auf den letzten Quadratmeter uneingeschränkt und ohne Raumverlust genutzt werden kann.

Schon beim Betreten des Erdgeschosses wird das durchdachte und einladende Raumkonzept spürbar, das harmonisch auf die behagliche Atmosphäre des Holzhauses einzahlt. Das Herzstück des Hauses bildet das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für das gemeinsame Familienleben bietet, aber gleichzeitig zahlreiche gemütliche Rückzugsorte bereithält. Für zusätzliche Wärme und eine stimmungsvolle Atmosphäre an kalten Tagen sorgt ein kraftvoller 7-kW-Kamin, der eine gemütliche Kuschecke zum Fernsehen perfekt ergänzt. Ein ganz besonderer Blickfang ist der im Jahr 2007 nachträglich geschlossene Anbau. Mit seinen drei großen Fensterscheiben dient er heute als lichtdurchflutete Leseecke und bietet zu jeder Jahreszeit einen herrlich sonnigen Platz zum Entspannen. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine zeitlose, hochwertige Einbauküche mit angeschlossener, praktischer Speisekammer, ein helles Büro für das Homeoffice sowie ein stilvolles Gäste-WC im Eingangsbereich.

Das Obergeschoss ist als private Wohlfühloase konzipiert und teilt sich geschickt in einen Eltern- und einen Kinderbereich auf. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon sowie ein luxuriöses En-Suite-Badezimmer. Dieses private Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und besticht durch erlesene Oberflächen aus echtem italienischen Marmor. Die zwei weiteren, hellen Zimmer bieten optimalen Platz für Kinder oder Gäste. Sie teilen sich ein eigenes, separates Kinderbad, das ebenfalls mit einer Dusche und einer Badewanne komfortabel ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist die großzügige Dachterrasse, die einen wunderbaren Freiraum unter freiem Himmel bietet.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet weit mehr als nur klassischen Abstellplatz. Das Untergeschoss verfügt insgesamt über drei große Kellerräume sowie einen separaten

Hauswirtschaftsraum. Einer dieser Kellerräume sticht besonders hervor: Ausgestattet mit einem hochwertigen, fußwarmen Korkboden eignet er sich hervorragend für individuelle Freizeitgestaltung und kann ideal zu einem eigenen Fitnesscenter oder einem exklusiven Heimkino ausgebaut werden. Auch technisch ist das Objekt bestens aufgestellt: Die effektive Gastherme wird über einen diskreten 4.000-Liter-Außentank versorgt. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine nachhaltige 6.000-Liter-Zisterne, die eine kostengünstige und umweltfreundliche Bewässerung des Gartens garantiert.

Der Außenbereich präsentiert sich als grüne Oase der Erholung. Der sehr gepflegte Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen, während zwei Terrassen direkt ins Grüne führen und sich ideal für Grillabende oder sonnige Nachmittage eignen. Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine geräumige Doppelgarage schützt die Hauptfahrzeuge, während mindestens vier Außenstellplätze ausreichend Platz für Gäste oder einen größeren Fuhrpark bieten. Ein komfortables, elektrisches Einfahrtstor sichert das Grundstück nach außen ab und rundet den hohen Wohnkomfort dieser außergewöhnlichen Immobilie perfekt ab.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern – das Team von Von Poll Immobilien freut sich darauf, Ihnen dieses wunderschöne Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren.

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Burghaslach liegt in einer besonders attraktiven Lage im Herzen Frankens und vereint ländlichen Charme mit der Nähe zu großen Städten. Die Gemeinde liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim, mitten im malerischen Landschaftsraum des Steigerwaldes. Diese ausgezeichnete Lage macht Burghaslach sowohl für Naturliebhaber als auch für Pendler attraktiv, die die Nähe zu größeren Städten suchen, aber gleichzeitig die Ruhe und Lebensqualität einer ländlichen Umgebung schätzen.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Mit dem Auto erreicht man Nürnberg, die zweitgrößte Stadt Bayerns, in etwa 35 Minuten. Nürnberg ist nicht nur ein kulturelles Zentrum, sondern auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit zahlreichen internationalen Unternehmen und einem exzellenten Angebot an Bildungseinrichtungen. Für Pendler, die in Nürnberg arbeiten und dennoch den ländlichen Raum genießen möchten, ist Burghaslach somit ein idealer Standort.

Auch die Städte Fürth und Erlangen sind in kurzer Zeit zu erreichen. Fürth, das mit seiner historischen Altstadt und der Nähe zu Nürnberg aufwartet, ist in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar. Erlangen, bekannt für seine universitäre Ausrichtung und die starke Präsenz der Siemens AG, liegt nur etwa 25 Minuten entfernt. Beide Städte bieten eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

In westlicher Richtung sind die Städte Bamberg und Forchheim ebenfalls gut erreichbar. Bamberg, eine UNESCO-Weltkulturerbestadt mit einer beeindruckenden Altstadt, ist in etwa 35 Minuten Fahrtzeit zu erreichen und besticht durch ihre kulturellen Sehenswürdigkeiten, das umfangreiche gastronomische Angebot und ihre hohe Lebensqualität. Forchheim, ein charmantes Städtchen mit einer historischen Altstadt, liegt nur 25 Minuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Veranstaltungen.

Neustadt an der Aisch, nur wenige Minuten von Burghaslach entfernt, bietet ebenfalls eine gute Infrastruktur, während die Region weiterhin von der Ruhe und Schönheit des Steigerwaldes geprägt ist. Wer in der Marktgemeinde Burghaslach lebt, unterstützt von der Nähe zu einer Vielzahl an großen Städten, ohne auf die Vorteile des ländlichen Lebens verzichten zu müssen.

Darüber hinaus sorgen die hervorragenden Verkehrsverbindungen, sowohl über die Autobahnen A3 und A6 als auch durch die Bahn, für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit weiterer Großstädte wie Würzburg und Bamberg. Für Reisende und Pendler, die in Richtung Süden oder Norden unterwegs sind, ist Burghaslach daher der perfekte Ausgangspunkt.

Die Marktgemeinde Burghaslach bietet mit einer modernen Kindertagesstätte ideale Voraussetzungen für berufstätige Eltern. Damit ist eine zuverlässige und liebevolle Betreuung der Kinder während des Tages gewährleistet. Die Eltern können sich darauf verlassen, dass ihre Kinder in einem sicheren Umfeld optimal betreut werden, während sie ihrer Arbeit nachgehen. Damit leistet die Gemeinde einen aktiven Beitrag zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf und stärkt ihre Attraktivität als Wohnort.

Die Lage von Burghaslach vereint das Beste aus beiden Welten: eine idyllische, ruhige Umgebung im Steigerwald und gleichzeitig die Nähe zu einigen der wichtigsten Städte in Franken. Dies macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die das Besondere suchen und in einer aufstrebenden Region wohnen möchten.

Objektnummer: 26333015 - 96152 Burghaslach

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: 26333015 - 96152 Burghaslach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com