

Maßbach / Poppenlauer

RESERVED: Family-friendly home with large garden and expansion potential

Property ID: 25221067

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.104 m²

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

At a glance

Property ID	25221067
Living Space	ca. 150 m ²
Available from	28.11.2025
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	304.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

The property



Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

A first impression

This well-maintained detached house offers ideal conditions for families with teenagers or those who wish to perfectly combine living and working. The house impresses with its generous layout, a spacious plot with mature fruit trees, and various possibilities for hobbies, self-sufficiency, or keeping small animals. The basement comprises three well-proportioned rooms and a separate toilet. Thanks to the sloping terrain, these rooms are pleasantly bright and can be used flexibly – for example, as a study or guest room, a retreat for teenagers, or a home office area with its own entrance. On the ground floor, which forms the central living area, you will find a large, inviting eat-in kitchen with plenty of space for family and friends, three further rooms, a spacious living room, and a bathroom with a bathtub and shower. All rooms are practical and well-designed. The attic offers over 70 square meters of potential living or working space, opening up numerous possibilities for creating additional living or working space – such as an artist's studio, a workshop, a parents' retreat, or a large hobby area. The mature fruit trees lend the garden a special charm and invite you to harvest and enjoy the produce. Here, children will find ample space to play and romp around, while adults have numerous opportunities to realize their dream of living close to nature – whether with their own vegetable garden, keeping small animals, or simply relaxing in the greenery. An outbuilding on the property offers additional storage space or can be used as a workshop. This house harmoniously combines functionality, living comfort, and a connection to nature. It is suitable for families who value space and privacy, as well as for self-employed individuals who want to live and work under one roof. With its hillside location, large plot of land, versatile room layout, and potential for expansion in the attic, this property is a place where you can develop, arrive, and feel at home.

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

All about the location

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.

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 304.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com