

Knetzgau / Westheim

## RESERVED: Small house, large garden! Ideal for couples and small families

Property ID: 25221044

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 654 m<sup>2</sup>

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25221044                 |
| Living Space         | ca. 106 m²               |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Available from       | 01.07.2026               |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 3                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2000                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 280.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 59 m²                                                                 |
| Equipment             | Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                                     |

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 104.40 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 17.09.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## The property



Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## A first impression

This lovingly maintained home with approximately 100 m<sup>2</sup> of living space is being sold through a bidding process. \*\*\*\* BIDDING PROCESS: This property is being offered for sale by VON POLL IMMOBILIEN - Haßfurt branch - through a bidding process. Following a viewing appointment, you will have the opportunity to submit a written purchase offer within the specified period, which ends on November 19, 2025. The starting price is €280,000. This bidding process is not an auction but serves to transparently determine the current market value of the property. The seller is not obligated to accept the highest bid but has the sole discretion to decide whether to sell. All interested parties will have the opportunity to view the property and review the relevant documents by appointment. We kindly request that you submit your bid by November 19, 2025. VIEWING: Viewings will be conducted by appointment only. \*\*\*\* ABOUT THE PROPERTY: The house sits on a beautifully landscaped plot of land that has grown into a small, green oasis over the years. Here you can hear the birds chirping while children play on the lawn, or simply enjoy the peace and quiet with a cup of coffee. The garden is spacious and offers many possibilities – whether a vegetable patch, a flower paradise, or space for a garden shed: your imagination is the only limit. Inside, the house impresses with a practical layout and a cozy atmosphere – not huge, but just right for those who appreciate comfort. Here you can arrive, breathe deeply, and feel at home. A garage and a carport provide space for your vehicles. The courtyard is currently unpaved – offering you the opportunity to personalize it. The house has a full basement. While not yet finished, the basement offers storage space in addition to the utility and laundry rooms. The upper floor houses the bedrooms and the family bathroom with a bathtub and shower. Have we piqued your interest? We would be happy to explain further details to you in person.

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## All about the location

Westheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Knetzgau im unterfränkischen Landkreis Haßberge – ruhig gelegen, aber verkehrstechnisch gut angebunden. Die idyllische Lage am Rand des Naturparks Haßberge bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün und Naherholung direkt vor der Tür.

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene A70 erreicht man die Städte Schweinfurt und Bamberg in kurzer Zeit – ideal für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld, unter anderem im Hauptort Knetzgau oder in Haßfurt.

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## 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](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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