

Oberthulba / Hassenbach

# A+ Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot und Studio mit separatem Eingang - BJ 2025

Property ID: 26221009



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

**PURCHASE PRICE: 770.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 979 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## At a glance

Property ID	26221009	Purchase Price	770.000 EUR
Living Space	ca. 196,66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	3		
Year of construction	2025		

Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	13.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

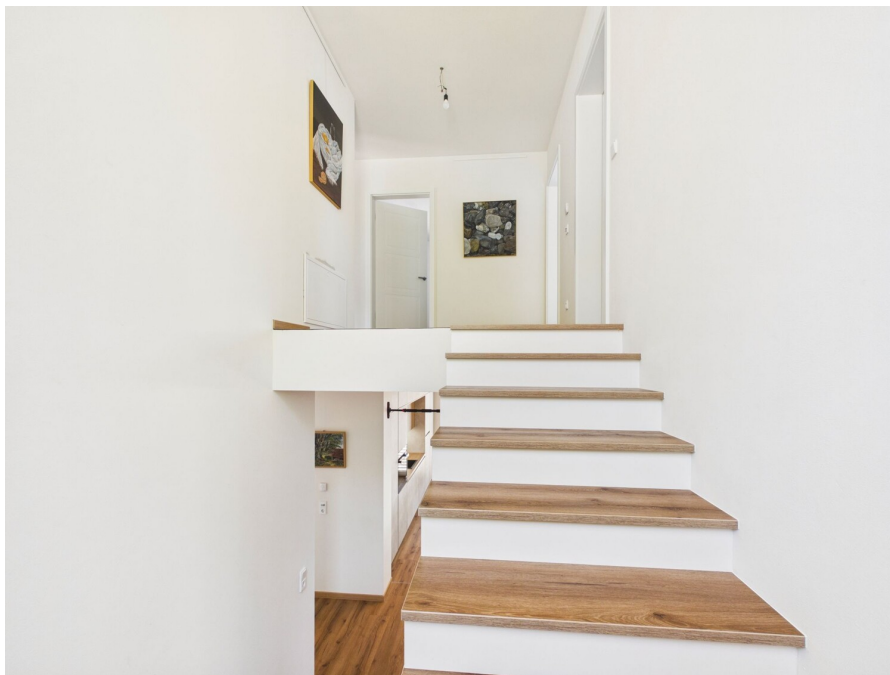
Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## The property



Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## The property



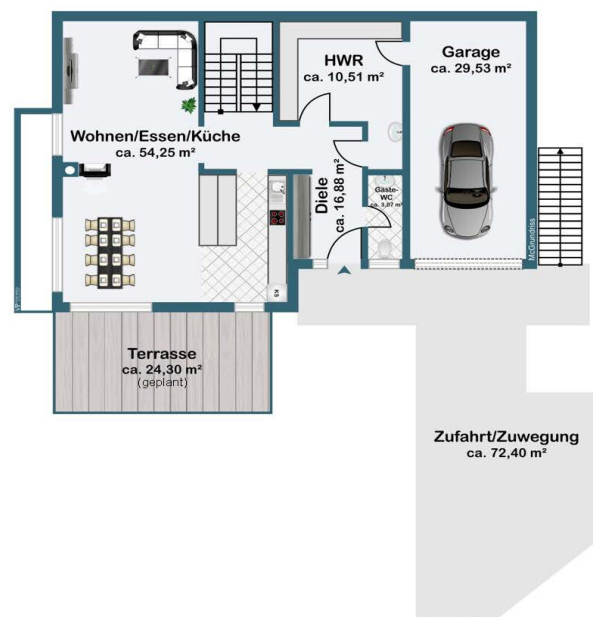
Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## The property

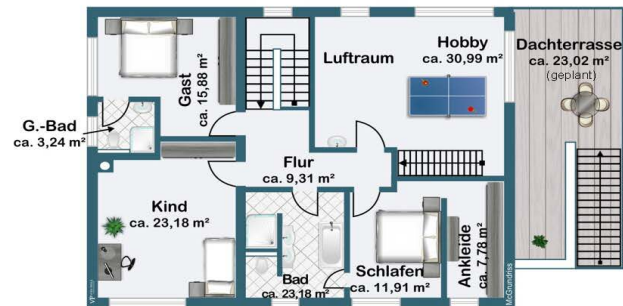


Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## **A first impression**

**Eine Immobilie für hohe Wohnansprüche.**

**Hier erwartet Sie ein modernes, neues Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 2025.**

**Die Immobilie überzeugt mit offener Raumgestaltung und wohnlicher Atmosphäre.**

**Lichtdurchflutete Räume mit rundum bodentiefen Fenstern und ein durchdachter Grundriss charakterisieren dieses schicke Familiendomizil. Auf zwei Etagen finden Sie hier gehobenen Wohnkomfort.**

**Bei der baulichen Ausführung wurde Wert auf die Verwendung hochwertiger, schadstoffarmer Materialien, einer modernen Ausstattung sowie Energieeffizienz gelegt. Die Ausführung der Bauarbeiten, sowie der Innenausbau erfolgte ausschließlich durch ortsansässige Handwerksbetriebe ohne Eigenleistung.**

**Die bodentiefen Fensterfronten mit elektrischen Außenjalousien ermöglichen Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Tal und verleihen ein komfortables Wohngefühl.**

**Der Grundriss im Erdgeschoss wurde offen und großzügig geplant. Die Übergänge von Wohn- / Essbereich, Küche und Diele sind fliesend.**

**Im Mittelpunkt des Familienlebens wird sicherlich die vom Schreiner gefertigte Küche mit neuwertigen Markengeräten stehen.**

**Und in den Wintermonaten verwöhnt Sie ein Kaminofen im Wohn-/ Essbereich und garantiert Ihnen behagliche Stunden.**

**Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC, sowie der sehr geräumige Hauswirtschafts- und Technikraum mit Zugang zur Garage.**

**Eine offene Treppe führt von der Diele ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, sowie ein Studio und zwei Badezimmer.**

**Das Elternschlafzimmer mit abgetrenntem begehbarem Kleiderschrank und anliegendem Badezimmer mit begehbarer Dusche und separatem WC.**

**Ein Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer, sowie ein weiteres Kinderzimmer / Büro mit unverbaubaren Weitblick. Alle Räume haben bodentiefe Fenster mit eingebauten mechanischen Fliegengittern.**

**Hier im Obergeschoss beeindruckt ein weiterer giebelhoher Raum. Diese Loft / Atelier kann vielseitig genutzt werden. Es bietet einen separaten Eingang. Anschlüsse für eine**

**Küchenzeile oder ein weiteres Badezimmer wären vorhanden.**

**Die Außenanlagen können noch individuell nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen gestaltet werden.**

**Wurde Ihr Interesse an diesem energieeffizienten, neuwertigen Familiendomizil geweckt?  
Dann senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-  
2274038**

**Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## **Details of amenities**

### **Erdgeschoss:**

- \* **Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Kaminofen und bodentiefen Fenstern**
- \* **Maßgefertigte, offene Einbauküche mit hochwertigen Markeneinbaugeräten und höhenverstellbarer Deckenlifthaube Fa. Berbel ( fernsteuerbar )**
- \* **Gäste- WC**
- \* **Großzügiger Hauswirtschafts-/ Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und Zugang zur Garage**
- \* **Einladende Diele mit offener Treppe ins Obergeschoss ( Geländer muss noch installiert werden )**
- \* **Terrasse (geplant)**

### **Obergeschoss:**

- \* **Helles Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und anliegendem Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- \* **Weiteres Schlafzimmer / Büro mit bodentiefen Fenstern und unverbaubarem Weitblick**
- \* **Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und anliegendem Badezimmer mit begehbare Dusche und Wanne**
- \* **Atelierzimmer / Studio mit giebelhoher Deckenhöhe und möglichem separaten Eingang**
- \* **Dachterrasse (noch nicht fertiggestellt)**
- \* **Dachboden, ausbaubar, Zugang über Atelierzimmer / Studio möglich**

### **Sonstiges:**

- **PV- Anlage (13 kWp)**
- **Bodentiefe Fenster in allen Räumen, kindersicher abschließbar, teilweise nur Kippfunktion möglich**
- **Elektrische Raffstores in allen Zimmern**
- **Eingebauter mechanischer Insektenschutz in den Schlafräumen im Obergeschoss**
- **Garage**
- **Zufahrt mit weiterem Stellplatz**
- **Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt**

**Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Hassenbach, einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet der Gemeinde Oberthulba. Die naturnahe Lage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Ein Kindergarten sowie die Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Bildungsangebot stehen im 10 km entfernten Bad Kissingen zur Verfügung.

Für den täglichen Bedarf finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien sowie Ärzte und Apotheken in der Gemeinde selbst sowie im nahen Umfeld. Weitere umfangreiche Versorgungs- und Freizeitangebote bietet ebenfalls Bad Kissingen, sowie das 17 km entfernten Hammelburg.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Über die nahegelegene Autobahn Bundesautobahn 7 ist eine schnelle Anbindung in Richtung Würzburg und Fulda gewährleistet. Zudem bestehen Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

**Property ID: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## Other information

**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.**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: 26221009 - 97723 Oberthulba / Hassenbach**

## 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)**