

Maßbach / Poppenlauer

RÉSERVÉ : Maison familiale avec grand jardin et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25221067

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m²

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221067
Surface habitable	ca. 150 m²
Disponible à partir du	28.11.2025
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	260.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	304.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La propriété



CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Une première impression

Cette maison individuelle, en excellent état, offre un cadre de vie idéal pour les familles avec adolescents ou pour ceux qui souhaitent concilier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle. Elle séduit par ses volumes généreux, son vaste terrain arboré d'arbres fruitiers et ses nombreuses possibilités d'aménagement : loisirs, autonomie, élevage de petits animaux, etc. Le sous-sol comprend trois pièces aux proportions harmonieuses et des toilettes séparées. Grâce à la pente du terrain, ces pièces bénéficient d'une belle luminosité et offrent une grande flexibilité d'utilisation : bureau, chambre d'amis, espace de détente pour adolescents ou bureau avec entrée indépendante. Au rez-de-chaussée, véritable cœur de la maison, vous trouverez une grande cuisine d'îlot conviviale et spacieuse, trois autres chambres, un salon spacieux et une salle de bains avec baignoire et douche. Toutes les pièces sont fonctionnelles et bien agencées. Les combles aménagés offrent plus de 70 m² de surface habitable ou de travail potentielle, ouvrant de nombreuses perspectives pour créer des espaces supplémentaires : atelier d'artiste, atelier, espace détente pour les parents ou salle de loisirs. Les arbres fruitiers matures confèrent au jardin un charme particulier et invitent à la cueillette et à la dégustation des fruits. Ici, les enfants trouveront un vaste espace pour jouer et s'ébattre, tandis que les adultes auront de nombreuses occasions de réaliser leur rêve de vivre au plus près de la nature : cultiver un potager, élever de petits animaux ou simplement se détendre dans la verdure. Une dépendance sur la propriété offre un espace de rangement supplémentaire ou peut servir d'atelier. Cette maison allie harmonieusement fonctionnalité, confort et connexion avec la nature. Elle convient aux familles qui apprécient l'espace et l'intimité, ainsi qu'aux personnes indépendantes qui souhaitent vivre et travailler sous le même toit. Grâce à son emplacement à flanc de colline, son grand terrain, l'agencement flexible des pièces et le potentiel d'aménagement des combles, cette propriété est un lieu où vous pourrez vous épanouir, vous installer et vous sentir chez vous.

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com