

Maßbach / Poppenlauer

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

CODE DU BIEN: 25221067

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m<sup>2</sup>

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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

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

CODE DU BIEN: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La propriété



[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:hassfurt@von-poll.com)

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

---

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