

Theres / Untertheres

# Zweifamilienhaus mit großer Scheune - OG sofort bezugsfrei, EG entkernt

CODE DU BIEN: 25221040



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

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Unterttheres

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

CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Unterttheres

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221040
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	195.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Vidé
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	249.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



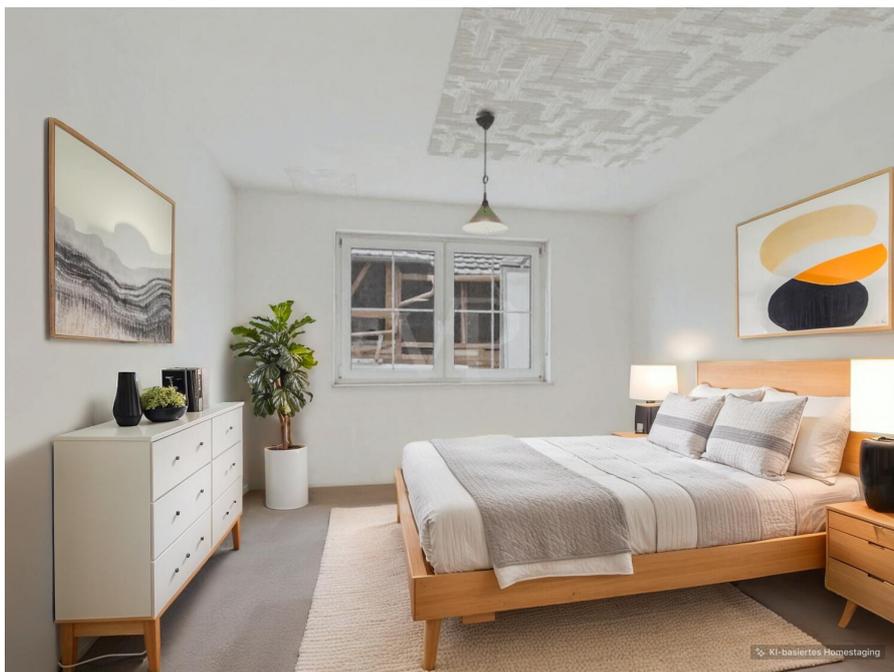
CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



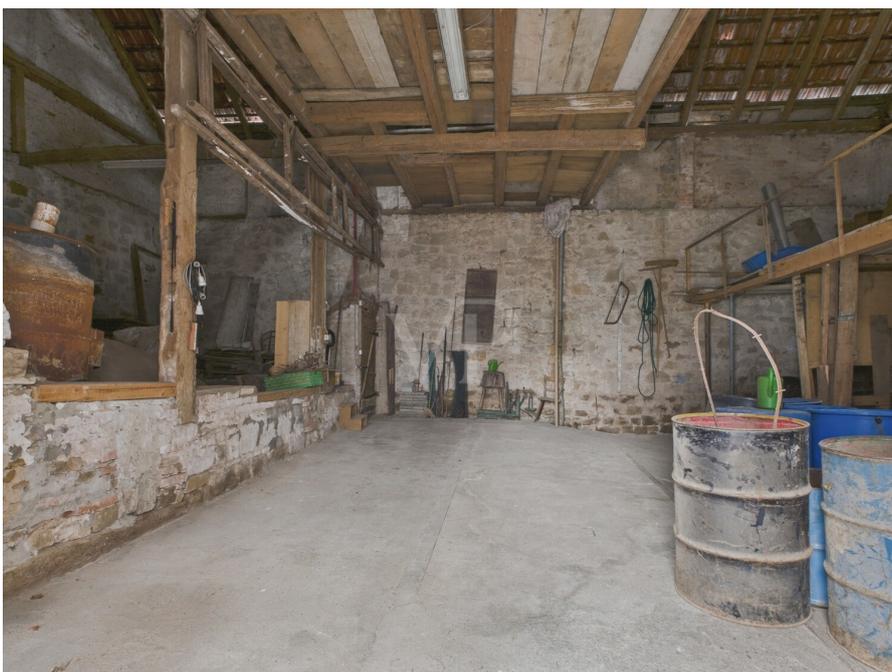
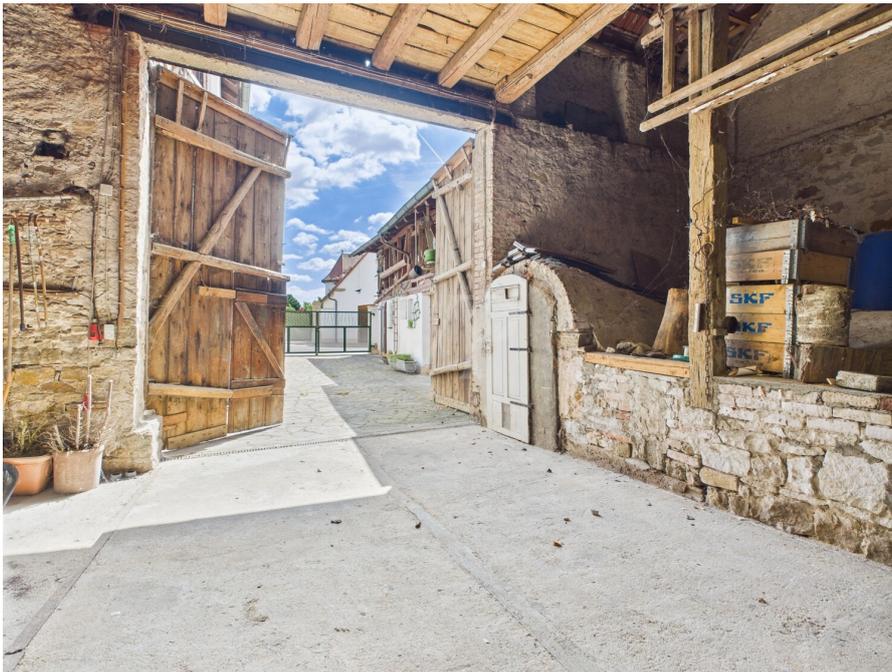
CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



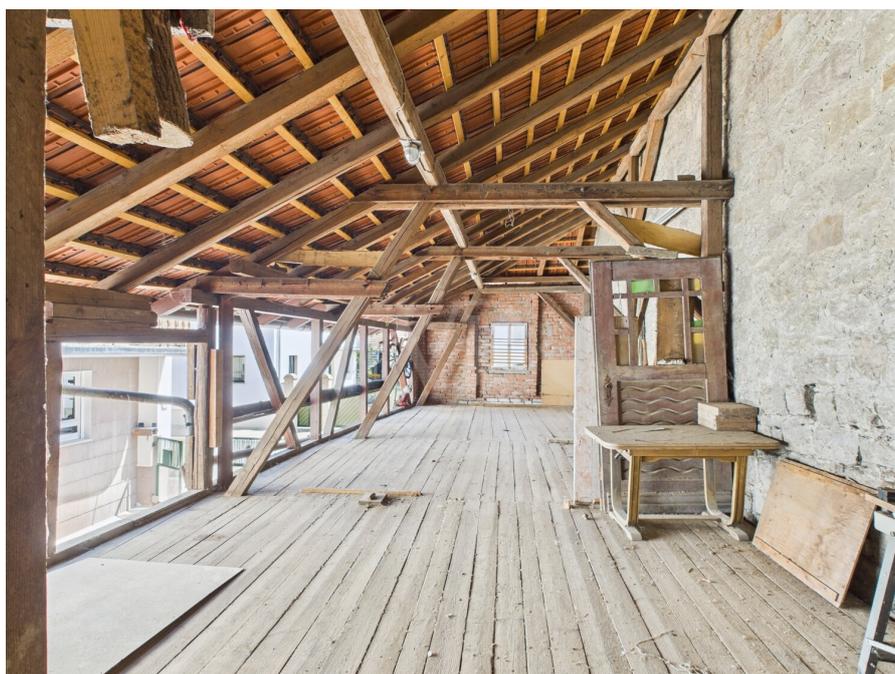
CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Une première impression

Zweifamilienhaus mit großer Scheune und Nebengebäude. Das Obergeschoss ist sofort bezugsfrei, das Erdgeschoss bereits entkernt.

Dieses interessante Zweifamilienhaus bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen – ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage mit Ausbaupotenzial.

Das Haus steht derzeit leer und befindet sich in einem teils modernisierten, teils sanierungsbedürftigen Zustand. Im Erdgeschoss wurde bereits entkernt und bietet damit die ideale Grundlage für eine freie Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Obergeschoss wurde ca 2021 modernisiert und ist in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und eignet sich perfekt als Rückzugsort für Teenager.

Besonderes Highlight ist die große, hohe Scheune mit beeindruckendem Gewölbekeller – ein Paradies für Handwerker, Tüftler oder Sammler. Ob Werkstatt, Lagerfläche, Atelier oder Platz für Wohnmobil und Hobbys – hier sind den Nutzungsmöglichkeiten kaum Grenzen gesetzt.

Anstelle eines Gartens verfügt das Anwesen über einen geschützten Innenhof, der vollständig von Gebäuden umgeben und durch ein Tor abgeschlossen ist – ideal als gemütlicher Sitzplatz im Freien oder sicherer Spielbereich.

Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich dieses Anwesen zu einem besonderen Zuhause mit Charakter entwickeln.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns, Ihnen persönlich nähere Details zu erläutern.

**CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres**

## Tout sur l'emplacement

Untertheres ist ein Ortsteil der Gemeinde Theres im Landkreis Haßberge und liegt idyllisch zwischen den Städten Haßfurt und Schweinfurt in Unterfranken. Der charmante Ort bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Über die nahegelegene Bundesstraße B26 sowie die Autobahn A70 erreicht man Haßfurt in ca. 10 Minuten, Schweinfurt in etwa 20 Minuten und Bamberg in rund 35 Minuten. Damit ist Untertheres auch für Pendler attraktiv, die eine Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit suchen.

Die Gemeinde Theres bietet eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Arztpraxis, Bäcker und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Größere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot befinden sich im nahegelegenen Haßfurt.

Die Lage am Main und die umliegende Natur laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Untertheres vereint somit ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ein idealer Ort für Familien, Paare und Ruhesuchende.

CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 249.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## 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)