

Oberleichtersbach

Energieeffizientes Einfamilienhaus - Finanzierungszins mit 1,5 % könnte übernommen werden

???????? ??????????: 24221002



www.von-poll.com

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 206 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 680 m²

???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221002	????? ???????	590.000 EUR
????????????	ca. 206 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	???????? ?????????
???????????????? ???	4	????????????????	???????? ?????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2016	??????	????????, WC ????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	LUFTWP	???????? ??????? ????????????	7.00 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ???	06.09.2026	???????????? ???????????? ??????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

?? ?????????



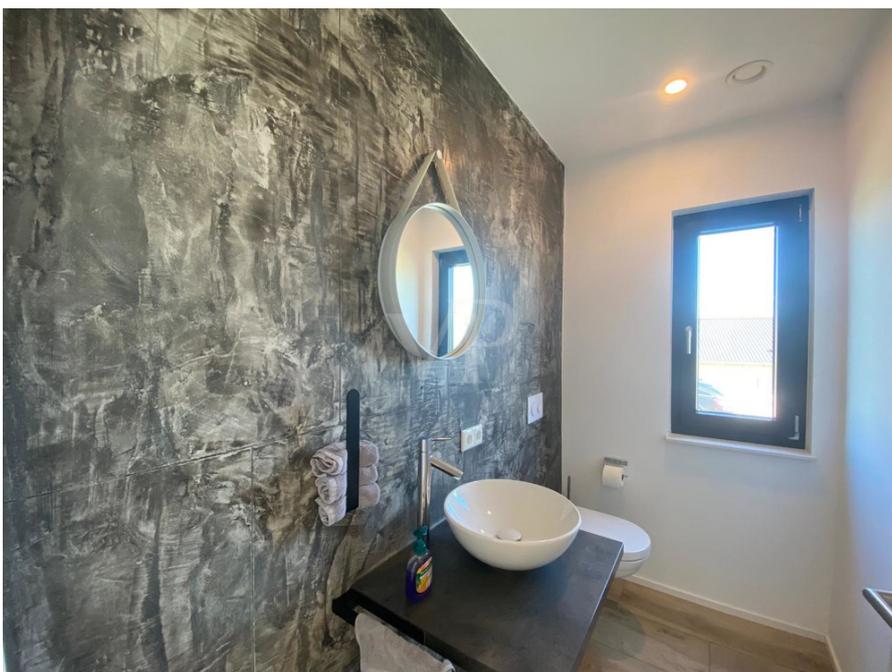
???????? ??: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

?? ????????



???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

?? ?????????



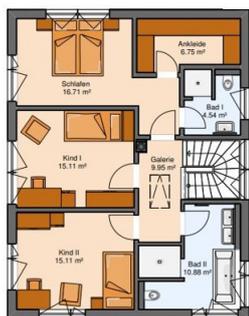
???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

?? ?????????



???????? ?????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ???????, ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

??? ?????? ???????????

Hier erwartet Sie ein modernes, neuwertiges Einfamilienhaus der Firma Hanse-Haus. Klare Linien und eine durchdachte Raumgestaltung charakterisieren diese großzügige Immobilie. Auf zwei Etagen finden Sie hier gehobenen Wohnkomfort in lichtdurchfluteten Räumen mit bodentiefen Fenstern. Bei der baulichen Ausführung wurde Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien, sowie einer modernen Ausstattung gelegt. Die einheitlich verlegten Fliesen verleihen Großzügigkeit und eine angenehme Atmosphäre. Nur für die Schlafräume wurde ein natürlicher Bodenbelag gewählt. Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine schicke Einliegerwohnung mit Zugang zum Garten. Diese ist noch nicht fertiggestellt und bedarf noch einiger weniger Arbeiten. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet Kindern genügend Platz zum Spielen. +++ Lt. Aussage der aktuell finanzierenden Bank könnte der bestehende Kredit mit einem Zinssatz von ca. 1,5% vom zukünftigen Eigentümer übernommen werden. +++ Bei Interesse senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-2274038

??????? ???????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

???????????????? ???? ??????????

Erdgeschoss :

- lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Kamingrundofen, Zugang zur Terrasse und in den Garten
- stilsicher geplante, hochwertige Einbauküche mit ferngesteuerter Dunstabzugshaube, E-Herd, E-Herd mit Dampfgarer, Wärmeschublade und integrierter Kaffeemaschine
- anliegende Speisekammer
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC mit moderner Spachteltechnik
- Diele
- offene Holzterasse ins Obergeschoss
- Stauraum unter der Treppe
- Windfang mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und in die Einliegerwohnung

Obergeschoss :

- Elternschlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- anliegendes Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- Elternbadezimmer mit bodengleicher Dusche
- 2 Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Kinderbadezimmer mit Dusche und Badewanne

Einliegerwohnung :

- lichtdurchflutetes Apartment mit Anschluss für Küchenzeile (vorbereitet), bodentiefe Fenster mit Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Dusche (vorbereitet)

KfW -Kredit mit 1,5% (Restlaufzeit 13 Jahre) kann übernommen werden

Photovoltaik-Anlage mit Speicher (70% Eigennutzung, 30% Einspeisung)

Fußbodenheizung

Zisterne für Gartenbewässerung (5000 Liter)

Präsenzmelder

elektrische Rollos

Smarthome

LAN in allen Räumen

Glasfaser

Dachboden mit viel Stauraum

??????? ???????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

??? ??? ??? ???????????

Die ruhig gelegene Immobilie befindet sich am Rande eines Neubaugebietes in einer Sackgasse mit Blick ins Grüne. Oberleichtersbach ist eine Gemeinde im Landkreis Bad Kissingen, ca. 4 Kilometer von Bad Brückenau entfernt. In Oberleichtersbach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte und Apotheken sowie ein Krankenhaus findet man in Bad Brückenau.

??????? ???????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24221002 - 97789 Oberleichtersbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Hassfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com