

Maßbach / Poppenlauer

## RESERVIERT: Familienfreundliches Zuhause mit großem Garten und Ausbaumöglichkeit

????????? ??????????: 25221067

RESERVIERT



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

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.104 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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

???????? ??????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ??? ??????

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| ???????? ??????????   | 25221067    |
| ????????????          | ca. 150 m²  |
| ?????????????? ???    | 28.11.2025  |
| ?????????             | 7           |
| ????????????? ???     | 5           |
| ???????????           |             |
| ???????????           | 1           |
| ????? ??????????????  | 1978        |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????? |

|                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????                      | 260.000 EUR                                                                           |
| ??????                              | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ?????????????                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????                          | ????????                                                                              |
| ????????????????                    |                                                                                       |
| ?????????????????????????<br>?????? | ca. 100 m²                                                                            |
| ????????                            | ?????????????????<br>?????????, ??????????                                            |

???????? ?????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## ????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 304.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1980           |

???????? ?????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ???????



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





???????? ??????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ?????????



???????? ?????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ?????????





???????? ??: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ???????





???????? ?????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ????????



???????? ??????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ?????????





???????? ?????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ????????



???????? ??????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

?? ????????





??????? ?????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## ??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Teenagern oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten perfekt miteinander verbinden möchten. Das Haus überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, ein weitläufiges Grundstück mit altem Obstbaumbestand und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Selbstversorgung oder Kleintierhaltung.

Im Kellergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie eine separate Toilette. Dank der Hanglage sind diese Räume angenehm hell und lassen sich flexibel nutzen – beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer, als Rückzugsort für Teenager oder als Homeoffice-Bereich mit eigenem Zugang.

Im Erdgeschoss, das den zentralen Wohnbereich bildet, erwarten Sie eine große, einladende Wohnküche, die viel Platz für Familie und Freunde bietet, drei weitere Zimmer, ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Alle Räume sind praktisch und klar geschnitten.

Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve von über 70 Quadratmetern und eröffnet damit zahlreiche Möglichkeiten, zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen – etwa ein Atelier, ein Studio, ein Elternrefugium oder einen großen Hobbybereich.

Der alte Obstbaumbestand verleiht dem Garten einen besonderen Charme und lädt zum Ernten und Genießen ein. Hier finden Kinder reichlich Platz zum Spielen und Toben, während sich für Erwachsene vielfältige Möglichkeiten bieten, den Traum vom naturnahen Leben zu verwirklichen – ob mit einem eigenen Gemüsegarten, der Haltung kleiner Tiere oder einfach zum Entspannen im Grünen. Ein Nebengebäude auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Werkstatt genutzt werden.

Dieses Haus vereint auf harmonische Weise Funktionalität, Wohnkomfort und Naturverbundenheit. Es eignet sich sowohl für Familien, die Wert auf Raum und Rückzugsmöglichkeiten legen, als auch für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren möchten. Mit seiner Hanglage, dem großen Grundstück, der vielseitigen Raumgestaltung und der Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss ist diese Immobilie ein Ort, an dem man sich entfalten, ankommen und wohlfühlen kann.

??????? ???????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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

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.

??????? ????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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

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.



???????? ??????????: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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

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

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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