

Knetzgau / Westheim

## FOGLALT: Kis ház, nagy kert! Ideális pároknak és kis családoknak

VP azonosító: 25221044

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 654 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25221044               |
| Hasznos lakótér       | ca. 106 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Az ingatlan elérhető  | 01.07.2026             |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdőszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 2000                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Garázs |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 280.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület      | ca. 59 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség        | Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                           |

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 104.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2000                |

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Az első benyomás

Ez a szeretettel karbantartott, körülbelül 100 m<sup>2</sup> lakóterületű otthon licitálás útján kerül értékesítésre. \*\*\*\* LICITÁLÁSI ELJÁRÁS: Ezt az ingatlant a VON POLL IMMOBILIEN - Haßfurt fióktelepe kínálja eladásra licitálás útján. A megtekintés időpontját követően lehetősége lesz írásbeli vételi ajánlatot benyújtani a megadott időszakon belül, amely 2025. november 19-én jár le. A kikiáltási ár 280 000 euró. Ez a licitálás nem árverés, hanem az ingatlan aktuális piaci értékének átlátható meghatározására szolgál. Az eladó nem köteles elfogadni a legmagasabb ajánlatot, de kizárólagos mérlegelési jogkörrel rendelkezik az eladásról. Minden érdeklődőnek lehetősége lesz időpont-egyeztetés alapján megtekinteni az ingatlant és áttekinteni a vonatkozó dokumentumokat. Kérjük, hogy ajánlatát 2025. november 19-ig tegye meg. MEGTEKINTÉS: A megtekintésre kizárólag időpont-egyeztetés alapján kerül sor. \*\*\*\* AZ INGATLANRÓL: A ház egy gyönyörűen parkosított telken fekszik, amely az évek során egy kis, zöld oázissá nőtte ki magát. Itt hallgathatja a madarak csicsérgését, miközben a gyerekek a gyepen játszanak, vagy egyszerűen csak élvezheti a csendet és a nyugalmat egy csésze kávé mellett. A kert tágas és számos lehetőséget kínál – legyen szó akár veteményesről, virágparadicsomról vagy egy kerti fészer helyéről: csak a képzelet szab határt. Belül a ház praktikus elrendezéssel és hangulatos hangulattal nyugodt le – nem hatalmas, de pont megfelelő azok számára, akik értékelik a kényelmet. Ide megérkezve, mélyeket lélegezhet, és otthon érezheti magát. A garázs és a gépkocsibeálló helyet biztosít a járműveinek. Az udvar jelenleg burkolatlan – lehetőséget kínálva arra, hogy személyre szabja. A házhoz teljes pince tartozik. Bár még nincs befejezve, a pince a háztartási és mosókonyha mellett tárolóhelyeket is kínál. Az emeleten találhatóak a hálószobák és a családi fürdőszoba káddal és zuhanyzóval. Felkeltettük az érdeklődését? Örömmel tájékoztatjuk Önt személyesen a részletekről.

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Minden a helyszínról

Westheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Knetzgau im unterfränkischen Landkreis Haßberge – ruhig gelegen, aber verkehrstechnisch gut angebunden. Die idyllische Lage am Rand des Naturparks Haßberge bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün und Naherholung direkt vor der Tür.

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene A70 erreicht man die Städte Schweinfurt und Bamberg in kurzer Zeit – ideal für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld, unter anderem im Hauptort Knetzgau oder in Haßfurt.

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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