

Maßbach / Poppenlauer

## RISERVATO: Casa adatta alle famiglie con ampio giardino e possibilità di ampliamento

Codice oggetto: 25221067

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.104 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25221067   |
| Superficie netta    | ca. 150 m² |
| DISPONIBILE DAL     | 28.11.2025 |
| Vani                | 7          |
| Camere da letto     | 5          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1978       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 260.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 100 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.06.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 304.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                             |

Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà



Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà





Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà





Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà



Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà





Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà



Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## La proprietà





Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta offre le condizioni ideali per famiglie con adolescenti o per chi desidera combinare perfettamente vita e lavoro. La casa colpisce per la sua generosa disposizione, un ampio terreno con alberi da frutto maturi e diverse possibilità per hobby, autonomia o piccoli animali. Il seminterrato comprende tre stanze ben proporzionate e un WC separato. Grazie al terreno in pendenza, queste stanze sono piacevolmente luminose e possono essere utilizzate in modo flessibile, ad esempio come studio o camera per gli ospiti, rifugio per adolescenti o zona ufficio con ingresso indipendente. Al piano terra, che costituisce la zona giorno centrale, troverete un'ampia e accogliente cucina abitabile con ampio spazio per la famiglia e gli amici, altre tre stanze, un ampio soggiorno e un bagno con vasca e doccia. Tutti gli ambienti sono pratici e ben progettati. La mansarda offre oltre 70 metri quadrati di potenziale spazio abitativo o lavorativo, aprendo numerose possibilità per creare ulteriore spazio abitativo o lavorativo, come uno studio d'artista, un laboratorio, un rifugio per i genitori o un'ampia area hobby. Gli alberi da frutto maturi conferiscono al giardino un fascino particolare e invitano a raccogliere e gustare i prodotti. Qui, i bambini troveranno ampio spazio per giocare e scatenarsi, mentre gli adulti avranno numerose opportunità per realizzare il loro sogno di vivere a contatto con la natura, che si tratti di un orto, di piccoli animali o semplicemente di rilassarsi nel verde. Una dependance all'interno della proprietà offre ulteriore spazio di stoccaggio o può essere utilizzata come laboratorio. Questa casa combina armoniosamente funzionalità, comfort abitativo e contatto con la natura. È adatta sia alle famiglie che apprezzano lo spazio e la privacy, sia ai lavoratori autonomi che desiderano vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. Grazie alla sua posizione collinare, all'ampio terreno, alla versatile disposizione degli spazi e al potenziale di ampliamento della soffitta, questa proprietà è un luogo dove potersi sviluppare, arrivare e sentirsi a casa.

Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25221067 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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