

Theres / Untertheres

## RISERVATO: Interessanti opportunità di finanziamento: Casa bifamiliare con grande fienile e annessi

Codice oggetto: 25221040



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

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

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221040
Superficie netta	ca. 139 m²
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Svuotato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	249.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà





Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà





Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà





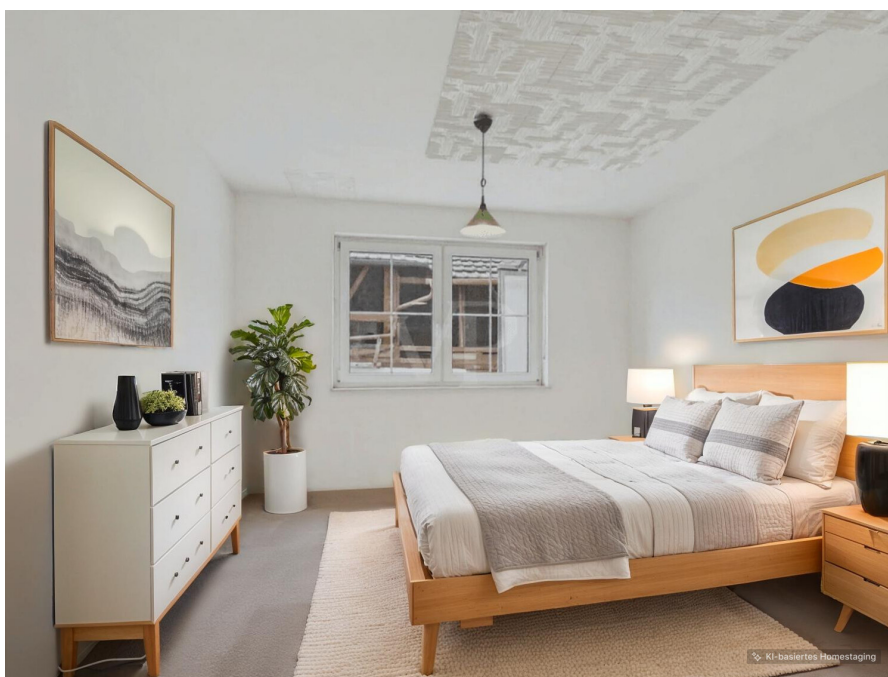
Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà





Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà





Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Una prima impressione

\*\*\* Interessante programma di finanziamento a livello comunale \*\*\* Casa bifamiliare con ampio fienile e annessi. Il piano superiore è pronto per essere abitato immediatamente, il piano terra è già stato svuotato e la soffitta è stata convertita in proprietà. Questa attraente casa bifamiliare offre ampio spazio per idee di design individuali, sia come casa multigenerazionale, per vivere e lavorare sotto lo stesso tetto, sia come immobile da investimento con potenziale di ampliamento. La casa è attualmente vuota e si trova in uno stato in parte modernizzato e in parte necessita di ristrutturazione. Il piano terra è già stato svuotato, fornendo la base ideale per una ristrutturazione completa secondo la propria visione. Il piano superiore è in buone condizioni e pronto per essere abitato. La soffitta non è inclusa nel calcolo della superficie abitabile. È stata convertita in spazio abitabile ed è, ad esempio, perfetta come rifugio per un figlio adolescente. Un punto di forza particolare è l'ampio fienile con soffitti alti e la sua imponente cantina a volta: un paradiso per artigiani, hobbisti o collezionisti. Che si tratti di un laboratorio, di un deposito, di uno studio o di uno spazio per un camper e i propri hobby, le possibilità sono praticamente infinite. Invece di un giardino, la proprietà dispone di un cortile riparato, completamente recintato da edifici e recintato, ideale come accogliente area salotto all'aperto o spazio giochi sicuro. Con un po' di abilità fai da te e idee creative, questa proprietà può essere trasformata in una casa davvero speciale. Incuriositi? Saremo lieti di discutere personalmente con voi ulteriori dettagli.



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Ulteriori informazioni

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 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: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## 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)