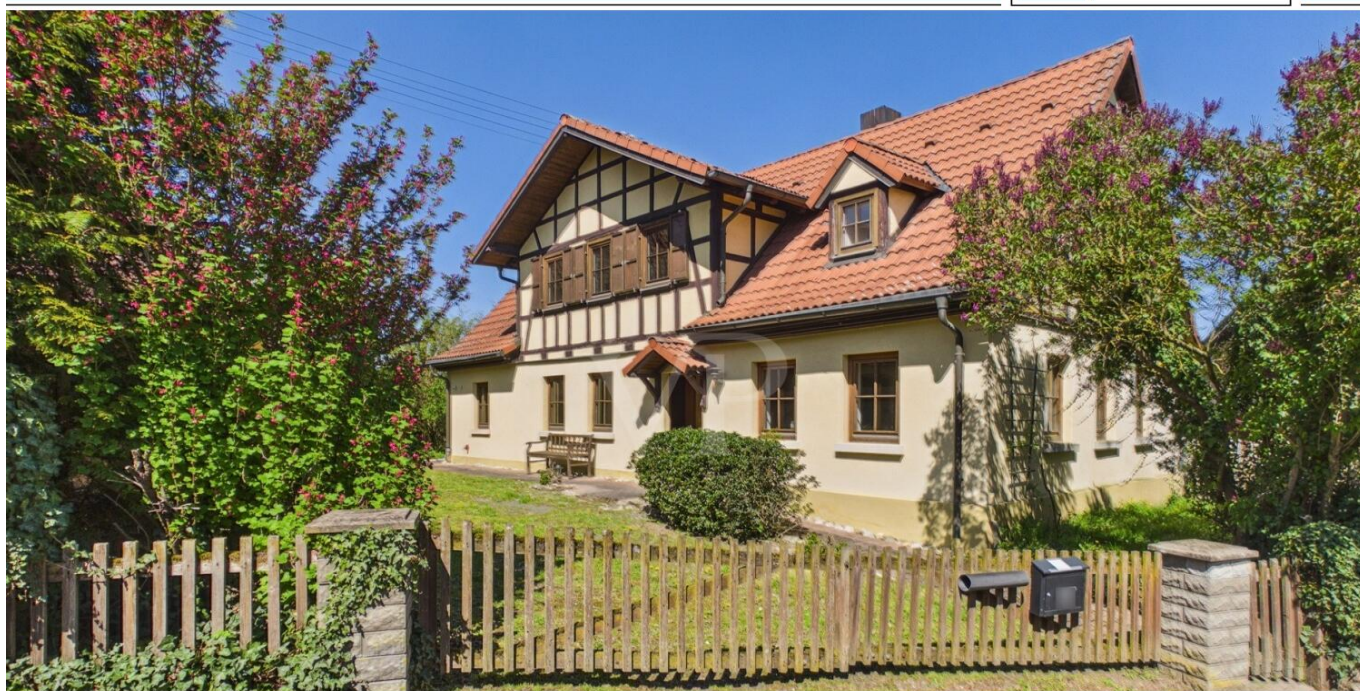


Maroldsweisach / Eckartshausen

## Für alle, die Ruhe und Natur schätzen

*Codice oggetto: 26221015*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen**

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

**Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26221015
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	198.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>202.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.05.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1905</b>

Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen

## La proprietà



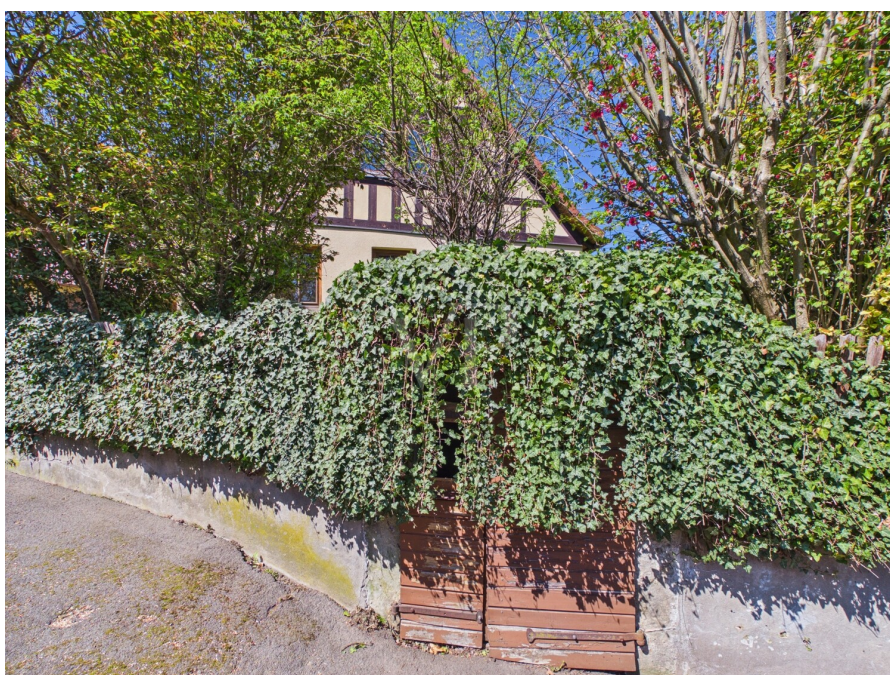
Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldswisach / Eckartshausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen**

## **Una prima impressione**

Dieses liebevoll gestaltete Häuschen überzeugt mit seinem besonderen Charme und einer traumhaft ruhigen Lage. Der markante Fachwerkgiebel verleiht der Immobilie eine gemütliche, warme Ausstrahlung und macht sie zu einem echten Wohlfühlort für alle, die dem Alltag entfliehen möchten.

Im Ortskern gelegen, umgeben von herrlicher Natur genießen Sie hier Ruhe, frische Luft und eine entspannte Atmosphäre – ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder als Rückzugsort fernab vom Trubel. Ob als dauerhaftes Zuhause, Wochenenddomizil oder Ferienimmobilie: Dieses Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der liebevoll eingewachsene Garten mit seinen Sträuchern, Bäumen und Grünflächen schafft eine idyllische Wohlfühloase für Gartenliebhaber und Ruhesuchende. Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Sommerabende oder die Verwirklichung eigener Gartenideen – das Grundstück bietet im kleinen Stil Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Auch Hochbeete lassen sich hier ideal integrieren und machen den Außenbereich besonders attraktiv für Hobbygärtner und Selbstversorger. Ein weiteres Highlight ist der Gewölbekeller, der sich hervorragend als kühler Lagerraum nutzen lässt.

Besonders hervorzuheben ist zudem die großzügige Garage mit ausreichend Platz auch für ein Wohnmobil. Zusätzlich bietet der praktische Dachraum weitere Nutz- und Abstellfläche.

Ein perfektes Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Ruhe, Gemütlichkeit und naturnahes Wohnen legen.

**Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen**

## **Tutto sulla posizione**

Eckartshausen liegt malerisch am Fuße des Zeilbergs und eingebettet in die abwechslungsreiche Natur des Naturparks Haßberge. Der charmante Ortsteil der Marktgemeinde Maroldsweisach bietet eine ruhige Wohnatmosphäre fernab vom hektischen Alltag.

Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Wiesen und zahlreichen Spazier- und Radwegen macht die Lage besonders attraktiv für Ruhesuchende, Naturliebhaber und alle, die ländliches Wohnen in entspannter Umgebung schätzen.

Der Hauptort Maroldsweisach ist nur etwa vier Kilometer entfernt und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Dort befinden sich eine Grund- und Mittelschule, ein Kindergarten sowie eine allgemeinmedizinische und eine zahnärztliche Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt mit Bäckerei, eine Metzgerei, ein Getränkemarkt und eine Drogerie sind ebenfalls vorhanden.

Weiterführende Schulen, darunter eine Realschule und ein Gymnasium, befinden sich im rund 15 Kilometer entfernten Ebern. Von dort aus besteht zudem Anschluss an den Regionalbahnverkehr in Richtung Bamberg.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage sind die umliegenden Städte gut erreichbar: Hofheim, Haßfurt und Coburg liegen jeweils nur etwa 20 bis 25 Fahrminuten entfernt. Die UNESCO-Welterbestadt Bamberg erreichen Sie in rund 35 Minuten.

**Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26221015 - 96126 Maroldsweisach / Eckartshausen**

## **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)**