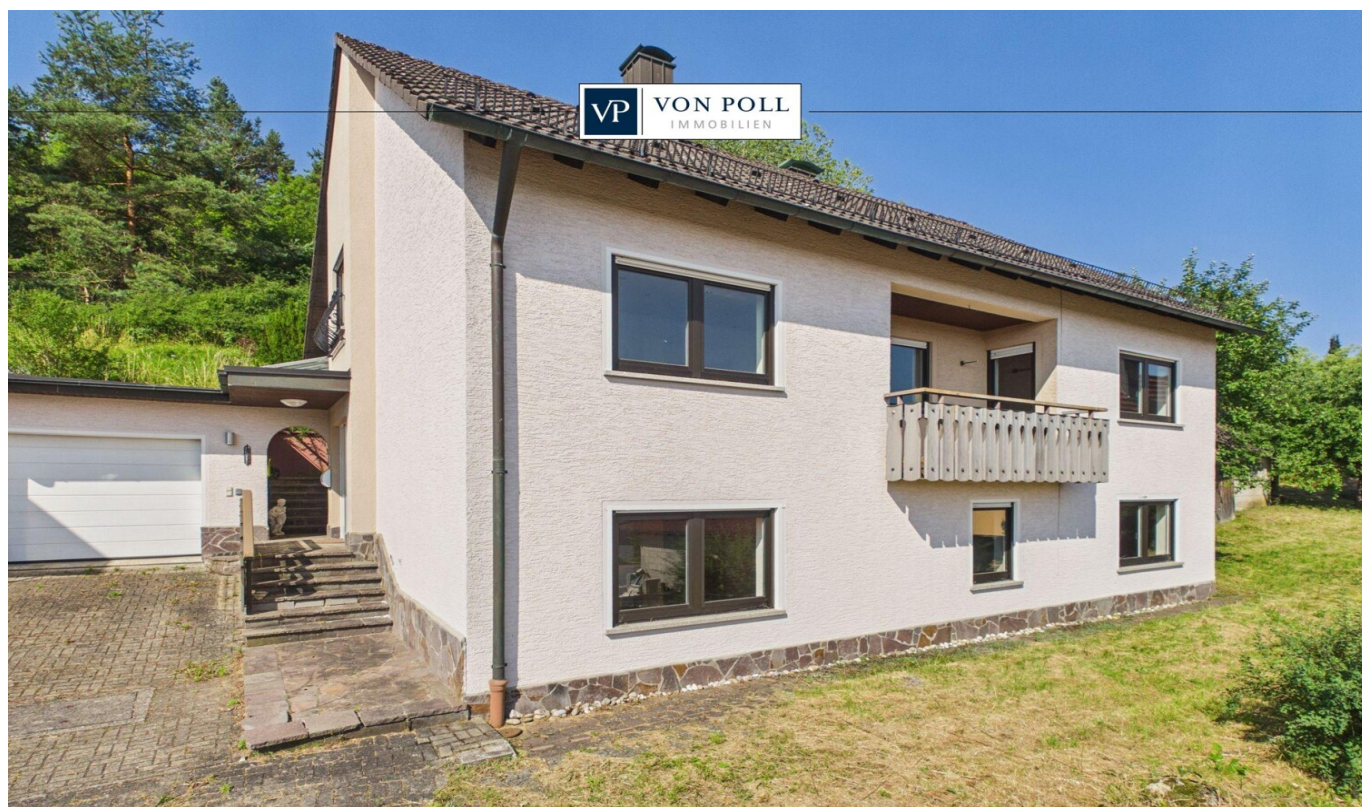


Maßbach / Poppenlauer

Familienfreundliches Zuhause mit großem Garten und Ausbaumöglichkeit

Codice oggetto: 26221035



PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.519 m²

Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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

Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26221035
Superficie netta	ca. 150 m ²
DISPONIBILE DAL	17.07.2026
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 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26221035 - 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: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



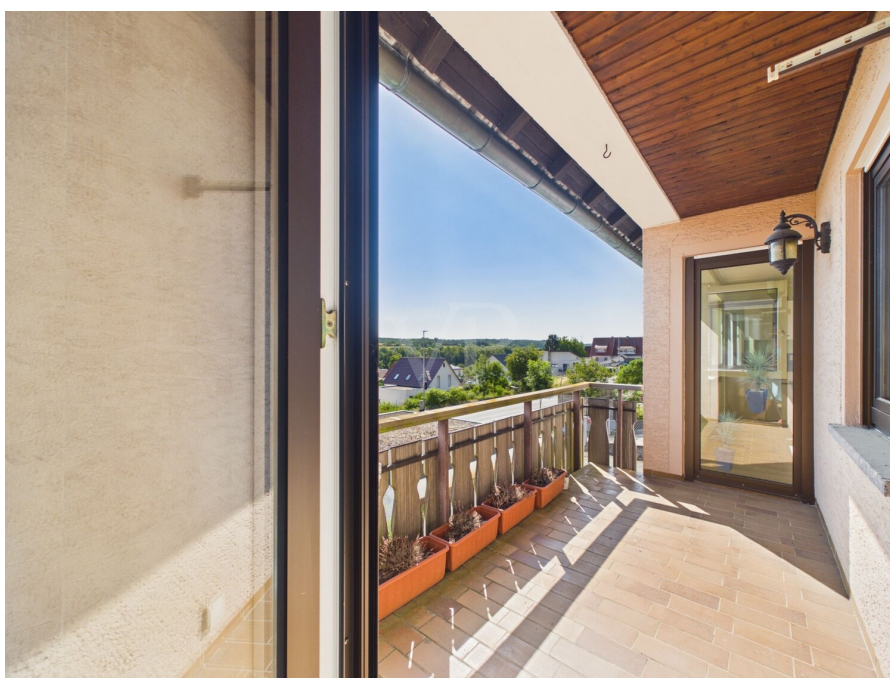
Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

La proprietà



Codice oggetto: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

Una prima impressione

Manchmal braucht es kein perfektes Haus, sondern eines mit Möglichkeiten. Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet genau das: viel Platz, einen gewachsenen Garten und die Chance, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Pflegezustand, entspricht jedoch in vielen Bereichen nicht mehr heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards. Wer bereit ist zu modernisieren, findet hier ein Haus mit großzügigem Raumangebot, einem weitläufigen Grundstück und viel Potenzial für die Zukunft.

Durch die Hanglage verfügt das Kellergeschoss über angenehm helle Räume. Hier stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Gästebereich oder Rückzugsort für größere Kinder – die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Eine großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag, ergänzt durch ein geräumiges Wohnzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Grundrissgestaltung ist funktional und bietet eine solide Basis für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ein besonderes Plus ist das Dachgeschoss mit einer Ausbaureserve von ca. 70 m². Ob zusätzliche Kinderzimmer, ein Elternbereich, ein Homeoffice oder ein Hobbyraum – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Auch das Grundstück überzeugt mit viel Platz und einem alten Obstbaumbestand, der dem Garten einen gewachsenen Charakter verleiht. Kinder finden ausreichend Fläche zum Spielen, während Gartenliebhaber ihren Traum vom eigenen Gemüsebeet oder einem naturnahen Garten verwirklichen können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage.

Codice oggetto: 26221035 - 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: 26221035 - 97711 Maßbach / Poppenlauer

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 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: 26221035 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com