

Knetzgau

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25221030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 597 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

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

CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25221030	Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1988	Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.09 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.04.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La proprietà



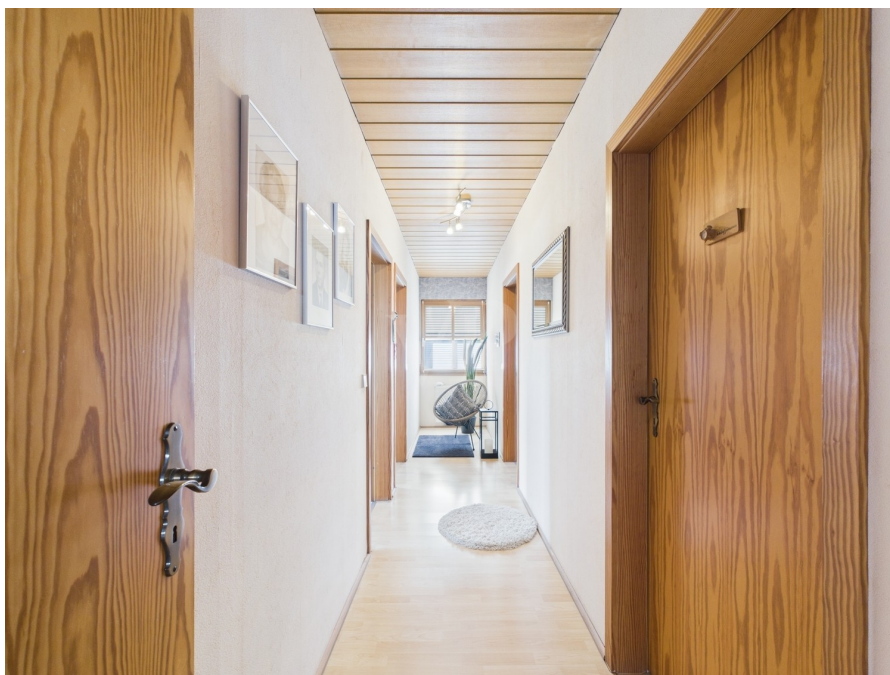
CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein gepflegtes Einfamilienhaus, das Wohnen auf einer Ebene mit Ausbaupotenzial und modernster Technik vereint. Auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück, direkt an einem idyllischen Bachlauf gelegen, erwartet Sie ein Rückzugsort für die ganze Familie. Die Hauptwohnebene überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ermöglicht komfortables Wohnen ohne Stufen. Ob junges Paar mit Zukunftsplänen oder Familie mit Platzbedarf – dieses Haus passt sich Ihren Lebensphasen an. Das Dachgeschoss bietet neben einem großen Zimmer zusätzlich ca. 30 m<sup>2</sup> Ausbaureserve – ob Gästezimmer, Hobbyraum oder ruhiger Rückzugsort: hier gestalten Sie ganz nach Ihren Wünschen. Im vollständig unterkellerten Bereich befindet sich neben klassischem Stauraum auch ein wohnlich gestalteter Fitnessraum sowie ein separates Büro/Jugendzimmer – perfekt für Homeoffice oder heranwachsende Teenager. Auf dem Dach arbeitet eine leistungsstarke 16 kWp Photovoltaikanlage, die Ihnen nicht nur ein gutes Gefühl, sondern auch ca. 1.000 € Rückvergütung pro Jahr einbringt. Ergänzt wird das Energiekonzept durch einen 5 kWh Speicher sowie eine intelligente Wallbox – bereit für E-Mobilität und nachhaltiges Wohnen. Erst vor vier Jahren wurde ein neuer Gasanschluss inklusive Heizung installiert – modern, effizient und zukunftssicher. In Kombination mit der PV-Anlage ist das Haus besonders kostengünstig in der Unterhaltung: Die gesamten monatlichen Kosten für Strom und Gas liegen derzeit bei lediglich ca. 150 €. Neben zwei Außenstellplätzen stehen Ihnen zwei Garagen zur Verfügung, die derzeit als Werkstatt und Lagerfläche genutzt werden – ideal für Handwerker, Tüftler oder Hobbys mit Platzbedarf. Das Erd- und Dachgeschoss der Immobilie wurde als Fertighaus der Firma Bien-Zenker errichtet. Der Keller wurde in Massivbauweise von einem heimischen Bauunternehmen errichtet. Ein Zuhause mit Herz und Verstand. Diese Immobilie vereint Lebensqualität, Effizienz und Naturverbundenheit. Die Lage direkt am Bach sorgt für eine besondere Atmosphäre – ruhig, familienfreundlich und dennoch gut angebunden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Siedlungsgebiet von Knetzgau. In Knetzgau selbst finden Sie neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, auch Kindergärten mit Krippe, eine Grund- und Mittelschule, sowie Ärzte, Apotheken und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote. Das nur ca. 6 km entfernte Haßfurt bietet Ihnen neben den weiterführenden Schulen, auch ein Krankenhaus sowie Mode- und Drogeriegeschäfte. Über die Autobahn A70 erreichen Sie in ca. 20 Minuten Schweinfurt, sowie in ca. 25 Minuten Bamberg. Die Auffahrt erreichen Sie in wenigen Minuten.

**CODICE OGGETTO: 25221030 - 97478 Knetzgau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 98.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Partner di contatto

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

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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