

Poppenhausen

# Großes Einfamilienhaus mit tollem Garten und herrlichem Ausblick

????????? ??????????: 25221032



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 251 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 977 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ??? ??????

|                     |                        |                      |   |
|---------------------|------------------------|----------------------|---|
| ???????? ?????????? | 25221032               | ????? ???????        | 495.000 EUR   |
| ????????????        | ca. 251 m <sup>2</sup> | ??????               | ????????????  |
| ?????????           | 7                      | ????????????????     | ????????????????  |
| ???????????? ???    | 6                      | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                   |
| ????????????        | 3                      |                      |   |
| ????? ????????????? | 1981                   | ?????????            | ???????   |
|                     |                        | ????????????         |   |
|                     |                        | ???????????????????? | ca. 140 m <sup>2</sup>  |
|                     |                        | ??????               |   |
|                     |                        | ???????              | ????????, WC<br>????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?????????????? ????????????

|                    |               |                      |                            |
|--------------------|---------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????        | ????????????? | ?????????????????    | VERBRAUCH                  |
| ???????????        | ???????????   | ???????????          |                            |
| ????? ???????????? | ?????         | ?????????            | 69.16 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????      | 04.11.2034    | ?????????????        |                            |
| ?????????????????  |               | ?????????????        | B                          |
| ??????????         |               | ?????????????        |                            |
|                    |               | ????? ?????????????? | 1982                       |
|                    |               | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |               | ?????????????        |                            |
|                    |               | ?????????????????    |                            |

???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ?????????





??????? ???????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ?????????





???????? ????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ????????





??????? ????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ?????????





???????? ??: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?? ????????



??????? ???????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Ortslage von Poppenhausen/Hain überzeugt durch seine Großzügigkeit, naturnahe Lage und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Auf rund 251 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 7 Zimmern erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch Menschen mit Platzbedarf fürs Homeoffice oder Hobbies begeistert. Das gepflegte Anwesen erstreckt sich über drei Etagen und bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltung. Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse zum Verweilen ein. Die angrenzende Küche bietet ebenfalls ausreichend Platz für eine gemütliche Essgruppe. Zwei Kinderzimmer, ein Gäste-WC sowie ein kleines Bad mit ebenerdiger Dusche ergänzen diese Etage perfekt. Im Dachgeschoss genießen Sie vom Schlaf- und Nähzimmer aus einen spektakulären Ausblick auf die umliegende Natur. Ein Büro und ein Fitnessraum mit Balkonzugang, sowie das helle Badezimmer mit Glasgiebel runden das Angebot ab. Der Keller bietet mit Werkstatt, Hobbyraum, Sauna, Dusche und zusätzlichem WC nicht nur praktische Nutzfläche, sondern auch Raum für Wellness und Kreativität. Eine Außentreppe führt direkt in den wunderschön angelegten Garten. Das Gartenparadies selbst beeindruckt mit überdachter Terrasse, Pergola mit Sitzecke, Pool und einem einzigartigen Blick ins Grüne – ideal für laue Sommerabende oder gesellige Familienfeiern. Weitere Highlights: - Einzelgarage mit Wallbox - Photovoltaikanlage mit Speicher - Solaranlage - Ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr - Sehr gute Anbindung an Schweinfurt und Bad Kissingen über A71/B19 Dieses Haus vereint komfortables Wohnen, moderne Energieversorgung und die Ruhe des Landlebens in idealer Weise. Was Ihnen hier definitiv nicht fehlen wird ist PLATZ. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieses Objekts verzaubern!

??????? ???????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

??? ??? ??? ????????????

Hain ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Poppenhausen im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt. Der kleine, ruhige Ort liegt eingebettet in eine sanft hügelige Landschaft und ist umgeben von Wäldern, Wiesen und Feldern – ideal für Menschen, die die Nähe zur Natur suchen und gleichzeitig nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten. Trotz der ländlichen Lage ist Hain verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die nahegelegene A71 und B19 sind die Städte Schweinfurt (ca. 10 Minuten Fahrzeit) und Bad Kissingen schnell erreichbar. Die ruhige Ortslage ohne Durchgangsverkehr macht Hain besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber. In wenigen Minuten erreicht man die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Poppenhausen sowie weitere Angebote in Schweinfurt. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – darunter Wander- und Radwege, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen im Umland. Hain verbindet das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe und naturnahe Lebensqualität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.



??????? ???????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 25221032 - 97490 Poppenhausen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)