

Knetzgau / Westheim

Kleines Haus, großer Garten! Ideal für Paare und kleine Familien

????????? ??????????: 25221044



www.von-poll.com

???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 106 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 654 m²

??????? ?????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

???????? ?????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25221044
???????????	ca. 106 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	2000
????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????, 1 x
	????????

????? ???????	280.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
?????????	????????
?????????????	
????????????????????	ca. 59 m²
??????	
????????	WC ????????????,
	??????,
	????????????????
	?????????

???????? ??????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ????????????? ?????????????	104.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
???? ???????????	????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

???????? ?????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ???????



??????? ???????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ????????



??????? ???????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ????????



??????? ???????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ????????



???????? ??: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ???????



???????? ??: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ???????



??????? ???????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ????????



??????? ?????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

?? ????????



??????? ???????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

Willkommen Zuhause – ein kleines Glück mit großem Garten

Dieses liebevoll gepflegte Zuhause mit ca. 100?m² Wohnfläche wartet auf neue Bewohner – ideal für Paare oder die kleine Familie.

Das Haus steht auf einem wunderbar eingewachsenen Grundstück, das über die Jahre zu einer kleinen, grünen Oase herangewachsen ist. Hier hört man die Vögel zwitschern, während Kinder auf dem Rasen spielen oder man einfach nur bei einer Tasse Kaffee die Ruhe genießt. Der Garten ist großzügig und bietet viele Möglichkeiten – ob Gemüsebeet, Blumenparadies oder Platz für ein Gartenhäuschen: Ihrer Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt.

Drinne überzeugt das Haus mit einem durchdachten Grundriss und einer gemütlichen Atmosphäre – nicht riesig, aber genau richtig für Menschen, die es behaglich mögen. Hier kann man ankommen, durchatmen und sich zu Hause fühlen.

Eine Garage und ein Carport bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Hof ist aktuell noch nicht gepflastert - hier können Sie sich gestalterisch verwirklichen.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist bislang nicht ausgebaut, bietet aber neben dem Technik- und Hauswirtschaftsraum Platz für Stauraum.

Das Dachgeschoss beherbergt neben den Schlafräumen das Familien-Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns, Ihnen persönlich weitere Details zu erläutern.

??????? ?????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

Westheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Knetzgau im unterfränkischen Landkreis Haßberge – ruhig gelegen, aber verkehrstechnisch gut angebunden. Die idyllische Lage am Rand des Naturparks Haßberge bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grün und Naherholung direkt vor der Tür.

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene A70 erreicht man die Städte Schweinfurt und Bamberg in kurzer Zeit – ideal für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld, unter anderem im Hauptort Knetzgau oder in Haßfurt.

??????? ?????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25221044 - 97478 Knetzgau / Westheim

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

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

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com