

Knetzgau

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

*CODE DU BIEN: 25221030*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 597 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25221030                      |
| Surface habitable      | ca. 140 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1988                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 480.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Surface de plancher          | ca. 90 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 98.09 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1988                                        |

CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La propriété





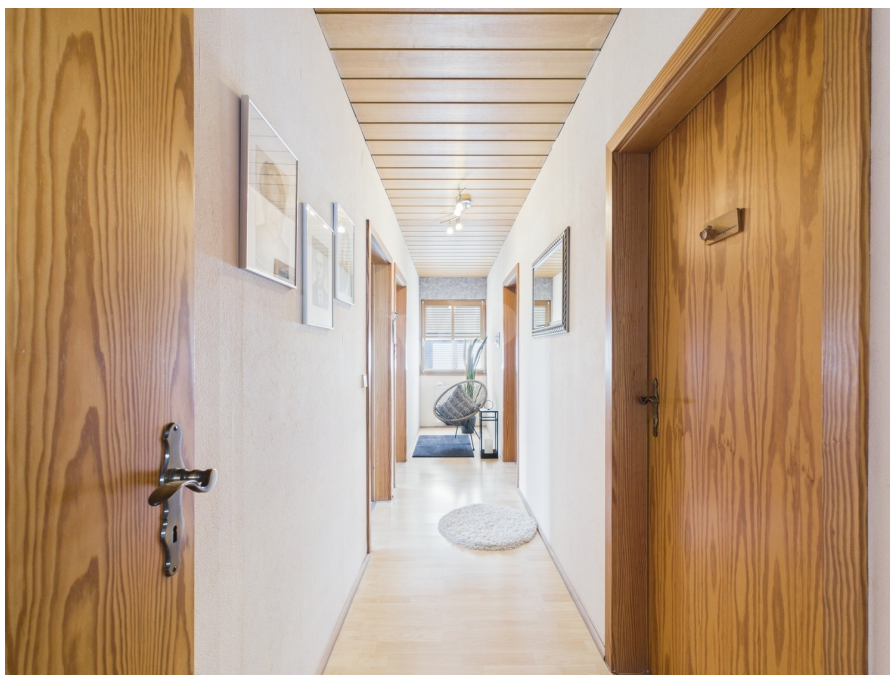
CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Une première impression

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 eine 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.

CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)