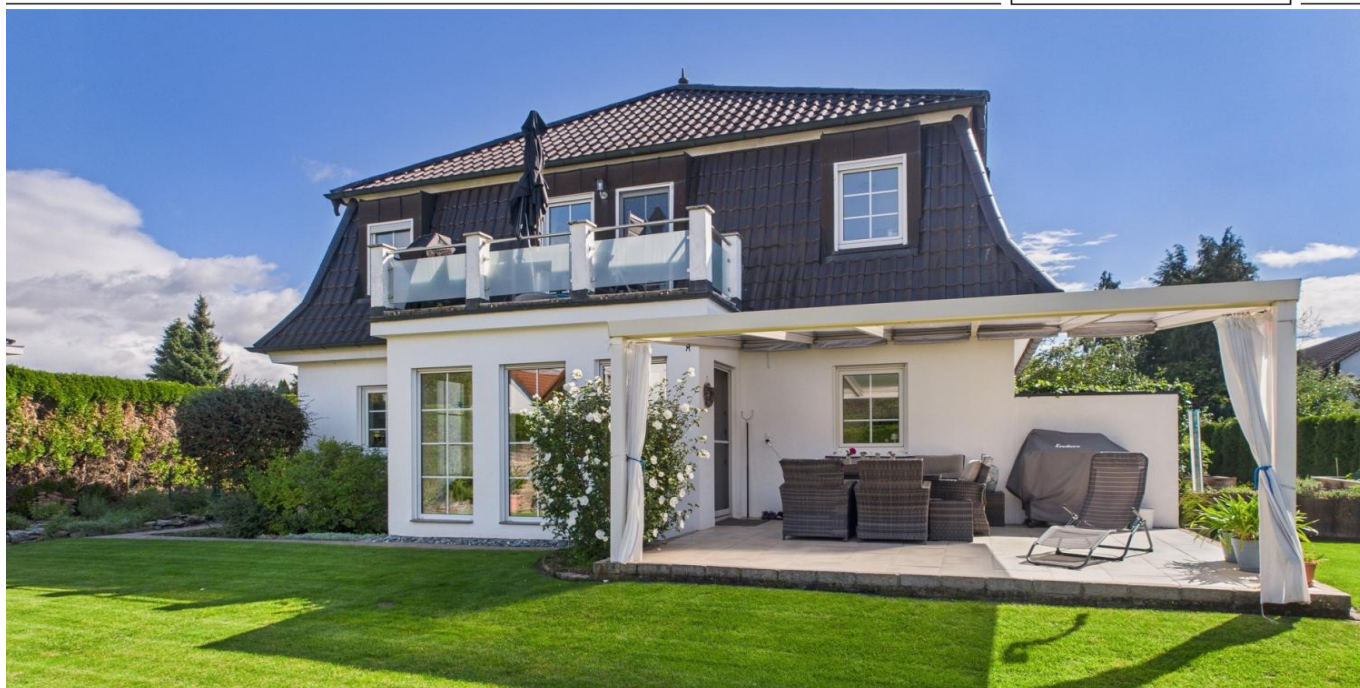


Haßfurt / Augsfeld

## Top gepflegtes Ein-/ Zweifamilienhaus mit wunderschönem Garten

*CODICE OGGETTO: 25221059*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 916 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

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

CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25221059                          | Prezzo d'acquisto                  | 585.000 EUR                                                         |
| Superficie netta    | ca. 198 m²                        | Casa                               | Casa unifamiliare                                                   |
| Vani                | 6                                 | Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.  |
| Camere da letto     | 4                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                |
| Bagni               | 3                                 | Stato dell'immobile                | Curato                                                              |
| Anno di costruzione | 1995                              | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 2 x Garage | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Pellet        |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.09.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 98.74 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



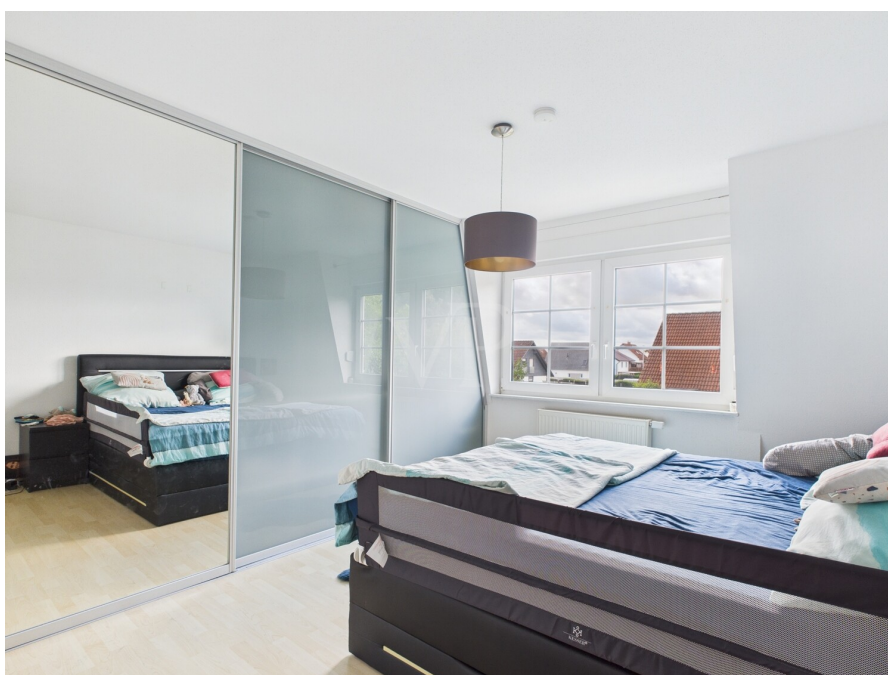
CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause – Wo Träume Realität werden

Willkommen in diesem schönen Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das Ihnen nicht nur vier Wände, sondern ein echtes Zuhause bietet. Hier verbinden sich großzügiger Wohnraum, modernste Ausstattung und ein traumhaft schöner Garten zu einem harmonischen Lebensraum, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein: Hier genießen Sie nicht nur behagliche Stunden inmitten Ihres Zuhauses, sondern haben auch direkten Zugang zu Ihrem Gartenparadies. Eine Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen, während der Pelletofen für zusätzliche Wohlfühlwärme und Gemütlichkeit sorgt.

Die Küche aus dem Jahr 2015 überzeugt mit modernem Design und hochwertiger Ausstattung – und bietet Ihnen zusätzlich eine praktische Speisekammer. Das Schlafzimmer, ebenfalls klimatisiert, garantiert Ihnen erholsame Nächte und erfrischende Morgenstunden.

Das neu gestaltete Badezimmer, das sowohl mit einer Wanne als auch einer Dusche ausgestattet ist, lässt keine Wünsche offen. Ein weiteres Highlight ist das Büro oder Kinderzimmer – ein flexibler Raum, der Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoss gleicht dem Erdgeschoss im Grundriss und bietet dank des großen Balkons statt einer Terrasse ebenfalls eine großzügige Frischluft-Fläche. Hier haben Sie die Möglichkeit, das gesamte Obergeschoss entweder als privaten Rückzugsort oder als zusätzliche Mieteinheit zu nutzen – dieses ist derzeit an zuverlässige und ordentliche Mieter für 1.000 Euro warm vermietet. Ein ideales Konzept für Familien, die von der Möglichkeit profitieren möchten, ein zusätzliches Einkommen zu generieren und somit den Kredit zu unterstützen.

Der Keller bietet Ihnen nicht nur Stauraum, sondern auch ausgebaute, wohnlich nutzbare Flächen – ideal für ein Heimkino, Hobby- oder Sporträume. Das zusätzliche Badezimmer mit Dusche ermöglicht es Ihnen, diesen Bereich flexibel und praktisch zu gestalten.

Der wunderschöne, eingewachsene Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie nicht nur Hochbeete für Ihre eigenen Kräuter und Gemüse, sondern auch

eine überdachte Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Der alte Baumbestand spendet Sicht- und Schattenschutz, während das integrierte Bewässerungssystem dafür sorgt, dass Ihr Garten immer in voller Pracht erblüht. Der Brunnen gewährleistet zudem eine kostengünstige Wasserversorgung.

Eine Doppelgarage sowie ein Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und lässt Sie die Vorteile einer grünen Lebensweise genießen.

Lassen Sie sich von der Kombination aus Komfort, Funktionalität und dem Charme dieses Hauses verzaubern. Hier beginnt Ihr neues Kapitel – ein Zuhause, in dem Sie sich nicht nur niederlassen, sondern aufblühen können.

Gerne erläutern wir Ihnen persönlich nähere Details zu dieser Immobilie! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Siedlungslage, ideal für Familien, die ein harmonisches Zuhause suchen. Die Nähe zur Bushaltestelle sorgt für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet (Godelstatt) alles für den täglichen Bedarf bieten.

Haßfurt ist an Augsfeld angrenzend und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein Krankenhaus sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch die Anbindung an die Autobahn ist unkompliziert, sodass Sie problemlos in ca. 25 Minuten sowohl in Bamberg als auch Schweinfurt sind.

Ein perfekter Ort, um Ruhe und Komfort mit einer guten Erreichbarkeit zu kombinieren.

**CODICE OGGETTO: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 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: 25221059 - 97437 Haßfurt / Augsfeld**

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