

Wonfurt / Dampfach

# Solides EFH - Zeitlose Qualität und Platz für die Familie

Objektnummer: 24221069



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 761 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221069	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1998		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses solide Einfamilienhaus überzeugt mit einem praktischen Grundriss, energieeffizienter Technik und einem schönem Grundstück. Es bietet auf drei Etagen Platz für die ganze Familie und befindet sich in ruhiger Siedlungslage. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie der helle und offene Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fenstern einen direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten bietet. Hier können Sie entspannen, Familienfeste feiern oder einfach die Natur genießen. Die angrenzende Küche verfügt über eine praktische Speisekammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Durch die verbaute Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie dem Kaminofen im Wohnbereich bietet das Haus ganzjährig eine wohnlich, angenehme Atmosphäre. Ein separates Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Über der Garage, auf halber Ebene, befindet sich ein großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit praktischem Einbauschränk – ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer. Die Diele bietet eine kleine Büronische, perfekt für ein Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt zudem über eine Fußbodenheizung. Außerdem befinden sich zwei weitere Zimmer auf der Etage, wovon eines direkten Zugang zum Balkon besitzt. Der große Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss ist mit einer zusätzlichen Dusche ausgestattet, was besonders praktisch ist. Ein weiterer Kellerraum dient als Technik- und Lagerbereich. Für Hobbys und Freizeitaktivitäten steht Ihnen ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann. In den Kellerräumen sind Heizkörper installiert, so dass diese auch im Winter optimal genutzt werden können. Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit einem neuen Rolltor, die sowohl einen direkten Zugang ins Haus als auch in den Garten bietet. Der gepflegte, eingewachsene Garten mit einer gemütlichen Gartenhütte lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Haus ist perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Platz, Funktionalität und einen schönen Garten legen. Durch die Doppelgarage mit Wallbox und der praktischen Raumaufteilung bietet es sowohl drinnen als auch draußen alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Dank der neuen Heizung, der Photovoltaikanlage und der heizungsunterstützenden Solarthermie verfügt die Immobilie über eine gute Energieeffizienz und niedrige Bewirtschaftungskosten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! \*Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360-Grad-Rundgang zu.\*

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage von Dampfach, ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Wonfurt im Landkreis Haßberge. Es liegt idyllisch am Main, etwa 6 km von Haßfurt und rund 25 km von Schweinfurt entfernt. In beiden Städten finden Sie weitreichende Infrastruktur und Freizeitangebote. Die Autobahnauffahrt A70 (Bamberg-Schweinfurt) ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Der Ort hat einen aktiven Sportverein, welcher Fußballmannschaften, sportliche Aktivitäten und ein Vereinsleben anbietet. Die ländliche Umgebung von Dampfach sorgt für Ruhe, während durch die Nähe zu Haßfurt und Schweinfurt alle wichtigen Versorgungsangebote gut erreichbar sind.

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Objektnummer: 24221069 - 97539 Wonfurt / Dampfach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)