

Haßfurt

# Unikat: Mitten in der Stadt mit kleinem Garten und zwei Garagen

Objektnummer: 24221056

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 199 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221056	Kaufpreis	500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	23.07.2024	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1986		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		



Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Ein erster Eindruck

\*\* Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360-Grad-Rundgang zu. \*\* Traumlage für alle Innenstadtliebhaber, Pendler und Senioren. Direkt im Herzen von Haßfurt erwartet Sie dieses sehr gepflegte Schmuckstück. Die Immobilie liegt wunderbar zentral zwischen Marktplatz und Bahnhof und dennoch genießen Sie die Ruhe in Ihrem, eigenen, kleinen Garten. Dieser ist idyllisch und pflegeleicht angelegt und von dort gelangen Sie direkt über einen kleinen Fußweg zum Marktplatz. Ebenso bietet Ihnen der angrenzende Stadtpark viel zusätzliches Grün. Das Haus ist vollständig unterkellert und derzeit als Zweifamilienhaus aufgebaut. Es wurde massiv erbaut und hat zwei Vollgeschosse und einen ausgebauten Spitzboden mit zusätzlichem kleinen Bad. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine seniorengerechte 3-Zimmer-Wohnung mit Zugang in den Garten sowie einem Treppenlift in das Untergeschoss. Der Keller dient mit einer Deckenhöhe von ca. 2,40 m als komfortable Nutzfläche. Über das, außerhalb der Wohnungen liegende, Treppenhaus gelangen Sie in die obere Wohnung. Diese kann durch die Wendeltreppe gemeinsam mit dem sehr schön ausgebauten Spitzboden als Maisonettewohnung genutzt werden. Eine weitere Besonderheit ist die wartungsfreie Heizung. Die Immobilie verfügt über eine Fuß- und Deckenheizung welche durch die Infrarotstrahlung den Sonnenstrahlen gleicht und dadurch ein angenehmes Wärmegefühl erzeugt. Es besteht die Möglichkeit eine der Einheiten zu vermieten und somit den Kredit zu unterstützen oder Sie nutzen selbst diese großzügig aufgeteilte Wohnfläche. Die Immobilie verfügt außerdem über zwei großzügige Einzelgaragen mit zusätzlichem Stauraum, diese runden die Attraktivität dieses Angebots ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne schriftlich.

**Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt**

## Alles zum Standort

Direkte Innenstadtlage von Haßfurt. Den Marktplatz mit Mehrgenerationenhaus, Kirche und Geschäften erreichen Sie in etwa 250m, den Bahnhof in weniger als 500m. Einen sehr großen Vorteil bieten Ihnen die zwei zugehörigen Garagen in unmittelbarer Nähe. Diese verfügen über einen ausgebauten Dachboden, welcher über eine Zugtreppe erreichbar ist, und elektrische Garagentore. In der 14.000 Einwohner Stadt, welche zugleich die größte Stadt im Landkreis Haßberge ist, finden Sie Einkaufsmöglichkeiten aller Art, ein Krankenhaus viele Ärzte und Kindergärten. Vor Ort finden Sie alle Schularten sowie eine Förder- und eine Waldorfschule. Ebenso gibt es dort zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen und ein Erlebnisbad mit neben anliegendem Eisportstadion. Die schöne Kreisstadt liegt verkehrsgünstig zwischen Schweinfurt und Bamberg. Weiter Informationen lesen Sie gerne unter [www.hassfurt.de](http://www.hassfurt.de) Haßfurt ist durch mehrere Staatsstraßen und durch die Bundesstraße B 26 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Maintalautobahn (A 70) ist über die beiden Autobahnausfahrten Haßfurt oder Knetzgau in ca. 5 km leicht erreichbar.



Objektnummer: 24221056 - 97437 Haßfurt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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 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: 24221056 - 97437 Haßfurt

## 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)