

Knetzgau

Ihre Wohlfühloase: Gemütliches Einfamilienhaus mit Stil und Gartenidylle

Property ID: 24221085



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 730 m²

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

At a glance

Property ID	24221085
Living Space	ca. 179 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	89.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.11.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

The property



Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

The property



Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

The property



Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

The property



Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

The property



Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

A first impression

Ihr neues Zuhause: Gemütliches und sehr gepflegtes Einfamilienhaus Willkommen in einem Zuhause, das mit Charme, Komfort und einer durchdachten Architektur überzeugt. Der Mittelpunkt dieses Hauses ist zweifellos der offene Wohnbereich im Untergeschoss. Hier schafft der stilvolle Kamin mit Glasscheibe eine behagliche Atmosphäre und wird auch an kühleren Tagen zum Herzstück des Familienlebens. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Stimmung und bieten einen wunderbaren Ausblick in den liebevoll angelegten Garten. Der direkte Zugang zum Außenbereich lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Küche und das lichtdurchflutete Esszimmer, welches 2011 durch einen Anbau erweitert wurde. Bodentiefe Fenster und eine Dachkuppel lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen und machen ihn zum perfekten Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die angrenzende Küche verbindet Funktionalität mit stilvollem Design und rundet diesen Bereich ideal ab. Im separaten Schlaftrakt erwartet Sie das Hauptschlafzimmer, das nicht nur mit einer praktischen Ankleide, sondern auch mit einem direkten Zugang in den Garten begeistert – ideal, um den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen. Das großzügige Badezimmer bietet mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken höchsten Komfort. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen separaten Bereich mit Hauswirtschaftsraum, Heizraum mit Zugang zum Garten sowie einen Kellerraum. Sie betreten die Immobilie über den direkten Zugang der Doppelgarage oder über die Haustüre im Erdgeschoss. Hier befinden sich weitere Räume, die den Komfort dieses Hauses abrunden. Zwei helle Kinderzimmer, sowie ein offenes Galeriezimmer mit eigenem Balkon, bieten Platz für Ihre Kinder oder Gäste. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Flur im Erdgeschoss sowie die Treppe ins Untergeschoss ist mit hochwertigem Terrazzoboden ausgestattet. Die großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem echten Wohlfühlort. Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint harmonisch modernes Wohnen mit gemütlichem Ambiente – ideal für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit besonderem Flair suchen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

All about the location

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.

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

Property ID: 24221085 - 97478 Knetzgau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2 Hassfurt
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com