

Knetzgau

# Ihre Wohlfühloase: Gemütliches Einfamilienhaus mit Stil und Gartenidylle

CODE DU BIEN: 24221085

360°-Rundgang

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

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24221085 - 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: 24221085 - 97478 Knetzgau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24221085
Surface habitable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	650.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 27 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	89.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Une première 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!

**CODE DU BIEN: 24221085 - 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: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 89.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24221085 - 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)