

Burglauer

Energieeffizientes EFH - Wohnen auf einer Ebene mit traumhaftem Garten

????????? ??????????: 24221058



www.von-poll.com

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 577 m²

???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221058	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 105 m ²	??????	????????????
?????? ???????	?????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	??????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2019	??????	
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?????????????? ????????????

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	96.80 kWh/m ² a
???????????????	24.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	????????? ????????	???????????????????	
	???????????	???????????????	

???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?? ?????????



???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?? ?????????



???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?? ?????????



???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?? ?????????



???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

?? ?????????



??????? ???????: 24221058 - 97724 Burglauer

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - hier werden Sie sich wohlfühlen. Dieses energieeffiziente Einfamilienhaus in einem gepflegten Neugebiet bietet Platz für eine kleine Familie oder für Menschen, die barrierefreies und naturnahes Wohnen mit Ruhe und guter Infrastruktur schätzen. Lichtdurchflutete Räume, moderne Bodenfliesen und eine durchdachte Raumaufteilung verleihen diesem Einfamilienhaus eine behagliche Atmosphäre. Hier wurde Wert auf schadstoffarme, biologische Materialien gelegt. Ein Erlebnis ist der traumhafte Garten mit Wildkräutern, Blumen, Stauden und Büschen. Dieser bietet Lebensraum für Insekten, Vögel und zahlreiche Tiere und lässt das Herz jeden Gärtners höherschlagen. Im Naturgarten stehen die scheinbare Unordnung und Vielfalt im Vordergrund: Wildstauden wie Akelei und Glockenblumen bieten eine lebendige Kulisse und schaffen eine natürliche Wildheit und Lebensraum für Tiere. Diese Pflanzen sind nicht nur schön anzusehen, sondern auch wichtige Helfer im Gartenökosystem, indem sie Bestäuber anlocken und das Gleichgewicht fördern. Drei große Ahornbäume spenden an heißen Sommertagen wohltuenden Schatten und verschiedene Obstbäume wie Kirsche, Mirabelle, Pfirsich, Apfel, und Birne runden das Gartenglück ab. Zum Verweilen und Genießen des Gartens laden zwei Terrasse ein. Eine überdachte Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, auch bei Regen im Freien zu frühstücken. Kindern bietet der paradiesische Garten Möglichkeiten für spannende Spiele und Platz für Spielgeräte oder einen Pool. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie bitte eine Anfrage per E-Mail oder melden Sie sich vorab telefonisch unter 0179-2274038. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

????????????????? ??? ??????????

Erdgeschoss: Barrierefrei

- * offenes Galerie-Wohnzimmer mit anliegender Küche
- * moderne Einbauküche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- * helles Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- * geräumiges Kinderzimmer / Gästezimmer / Büro mit separaten Eingang und eigenem Badezimmer
- * Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und feuchtigkeitsaufnehmendem Kalkputz

Sonstiges:

- * Fußbodenheizung in den Bädern
- * Dreifachverglaste Fenster mit Fliegengitter
- * Biologische Wandfarbe (Allergiker geeignet)
- * Terrasse mit Dämmung
- * Naturgarten mit Kräutern, Hackschnitzelwege
- * 4 PKW Stellplätze (Carport oder Garage möglich, Punktfundament bereits vorhanden)
- * Energieeffiziente Heizung: Fernwärme von Rhöngas (Bad Neustadt)
- * Pultdach (Solar möglich)
- * Doppelsparrendämmung mit Steinwolle
- * Solar- und PV- Anlage kann nachgerüstet werden

??????? ????????: 24221058 - 97724 Burglauer

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Burglauer bietet ein vielfältiges Vereinsleben, einer guten Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Grundschule, einem Hausarzt, Metzger, Bäcker sowie einem Bioladen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man im 4 km entfernten Münnerstadt und im 5 km entfernten Salz. Bad Neustadt sowie der Campus sind ca. 7 km entfernt. Weiterführende Schulen sind in Münnerstadt und Bad Neustadt. Die direkte Anbindung an die A71 ermöglicht kurze Wege nach Bad Neustadt, Bad Kissingen. Schweinfurt erreicht man in ca. 20 Minuten, Würzburg in ca. 40 Minuten. Zudem besitzt Burglauer einen eigenen Bahnhof. Interessant ist eine Koordinierungsstelle für Menschen ab 65 Jahren, das Quartiersmanagement Leben im Alter 65+. Hier werden Fahrdienste, Veranstaltungen, Ausflüge, Wanderungen und andere Unternehmungen angeboten.

??????? ????????: 24221058 - 97724 Burglauer

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

???????? ??????????: 24221058 - 97724 Burglauer

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Englert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com