

Knetzgau

# Ihre Wohlfühloase: Gemütliches Einfamilienhaus mit Stil und Gartenidylle

VP azonosító: 24221085

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 730 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Áttekintés

VP azonosító	24221085	Vételár	650.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 179 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tető formája	Konyttető	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDŐSZOBÁK	2	Hasznos terület	ca. 27 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	2004	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs		

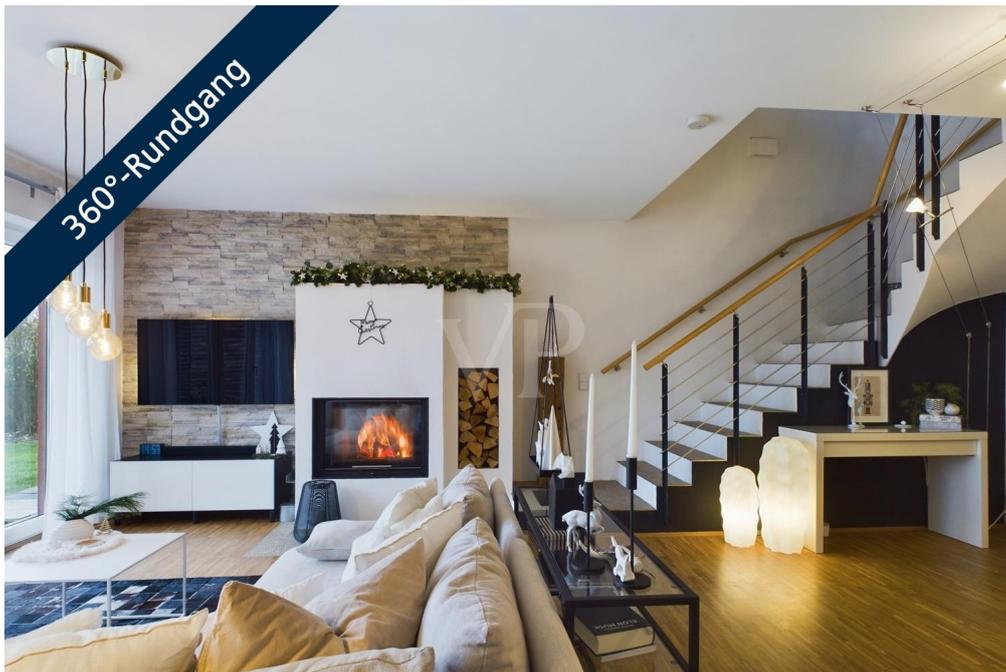
VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végsű energiafogyasztás	89.80 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.11.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Az ingatlan



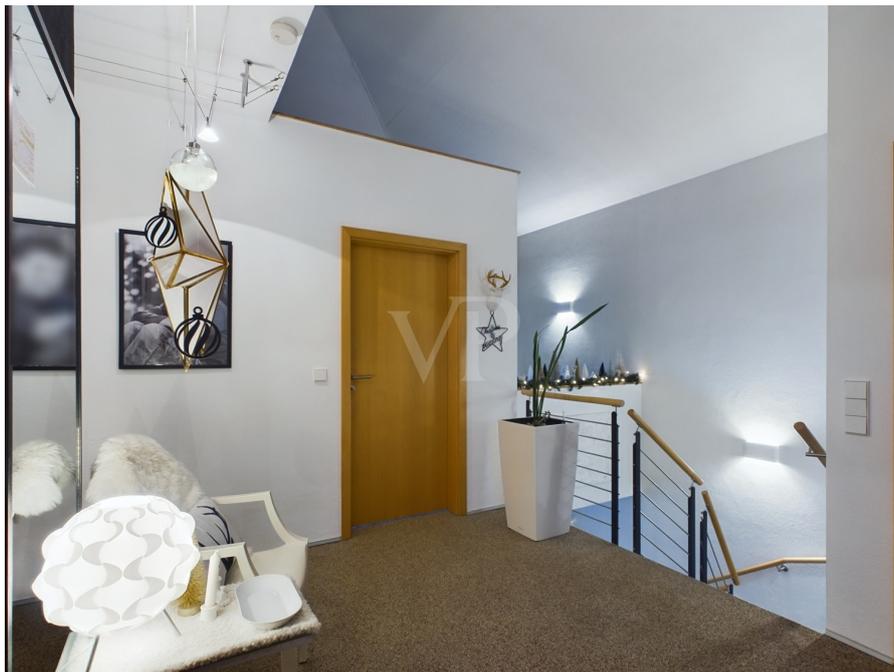
VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Az els? benyomás

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 Schlafrakt 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!

**VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24221085 - 97478 Knetzgau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)