

Oberleichtersbach

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit PV- Anlage und modernster Heiztechnik

**CODICE OGGETTO: 24221061**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.033 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24221061
Superficie netta	ca. 167 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	35.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.07.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach**

## Una prima impressione

Das Leben genießen.. in Ihrem eigenen Zuhause. Diese Immobilie, ein solides, geräumiges Einfamilienhaus mit großem, pflegeleichten Grundstück, wurde stets gepflegt und überzeugt mit modernster Heiz-Technik. Das Haus verfügt über insgesamt fünf schöne Zimmer, die Platz für eine Familie mit Kindern bieten. Der große Garten lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein und bietet ausreichend Platz zum Spielen. Die Terrasse, welche vom Wohnbereich zugänglich ist, ist mit einem professionellen Sonnensegel geschützt und ist perfekt für gemeinsame Grillabende ausgelegt. Die Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem Parkettboden im Wohnzimmer, einen Kaminofen, eine moderne Einbauküche und eine Gas-Wärmepumpe nach neuestem Standard. Der sehr großzügige Hof wurde 2023 neu gepflastert und verfügt über genug Platz für mehrere Fahrzeuge oder auch Wohnmobile/Wohnwagen. Ein weiteres Highlight ist der Wellnessraum im Keller, der mit einem Whirlpool für 5 Personen und einer Wärmekabine ausgestattet ist. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag entspannen und die Seele baumeln lassen. Zusätzlich stehen im Keller eine Doppel-Garage mit Wallbox und zwei weitere Kellerräume zur Verfügung. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ruhig, naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten. Kontaktieren Sie mich noch heute unter 0179 2274038 und sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Oberleichtersbach, einer Gemeinde im Landkreis Bad Kissingen, nur ca. 4 Kilometer von Bad Brückenau entfernt. In Oberleichtersbach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus stehen in Bad Brückenau zur Verfügung. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung zur Autobahn A7 (ca. 5 Fahrminuten) sowie zu den Städten Bad Kissingen (ca. 25 km), Fulda (ca. 30 km), Würzburg (ca. 75 km) und Frankfurt am Main (ca. 100 km).

**CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 35.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

CODICE OGGETTO: 24221061 - 97789 Oberleichtersbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)