

Knetzgau

# Solides EFH - ebenerdiges Wohnen nahezu möglich - große PV-Anlage

Número da propriedade: 25221030



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 597 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25221030                                             |
| Área                   | ca. 140 m²                                           |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1988                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 449.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Área útil                   | ca. 90 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 02.04.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 98.09 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1988                              |

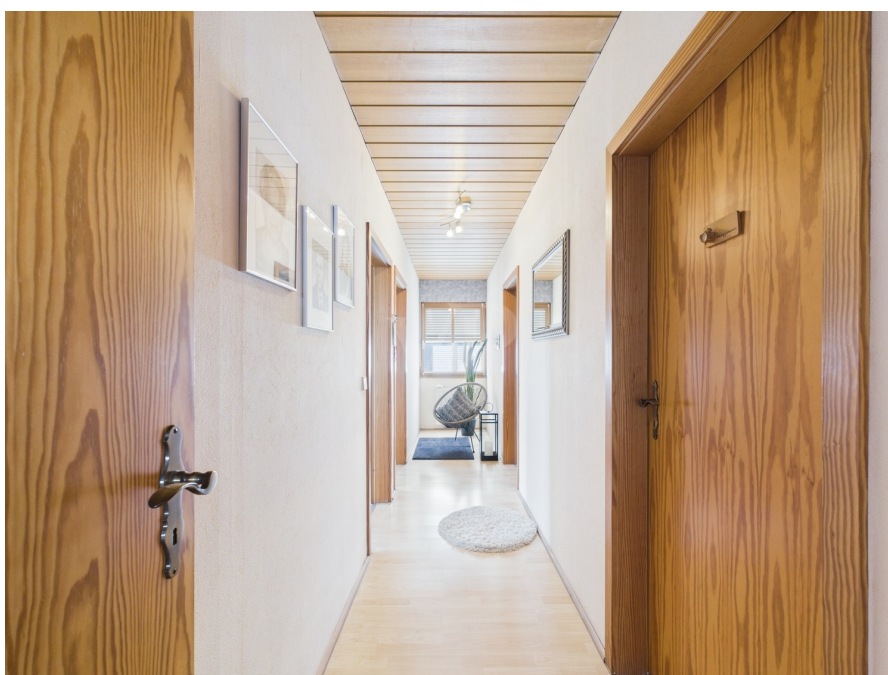
Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## O imóvel



Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## O imóvel



Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## O imóvel



Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## O imóvel



Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## O imóvel



Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein gepflegtes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung, ebenerdiger Hauptwohnebene und zusätzlichem Potenzial. Auf einem ca. 600?m<sup>2</sup> großen Grundstück, ruhig gelegen, bietet die Immobilie ein durchdachtes Wohnkonzept mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf. Die Hauptwohnebene ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene ohne Stufen. Das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Zimmer sowie eine Ausbaureserve von ca. 30?m<sup>2</sup> – nutzbar z.?B. als Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich. Der voll unterkellerte Bereich bietet neben klassischem Stauraum einen großen Raum welcher als Hobby- oder Fintessraum genutzt werden kann. Sowie ein separates Büro oder Jugendzimmer – flexibel nutzbar für Homeoffice oder individuelle Bedürfnisse. Eine 16?kWp Photovoltaikanlage auf dem Dach mit 5?kWh Speicher sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und bringt aktuell eine Rückvergütung von rund 1.000?€ jährlich. Eine intelligente Wallbox ist bereits installiert und ermöglicht zukunftsfähiges Laden von E-Fahrzeugen. Die Gaszentralheizung wurde vor vier Jahren erneuert. In Verbindung mit der PV-Anlage ergibt sich ein wirtschaftlicher Energieverbrauch – die monatlichen Gesamtkosten für Strom und Gas betragen derzeit ca. 150?€. Zum Haus gehören zwei Außenstellplätze sowie zwei Garagen, mit eingeschränkter Zufahrt, die aktuell als Werkstatt und Lagerfläche genutzt werden – ideal für zusätzliche Hobbynutzung oder Lagerbedarf. Das Erd- und Dachgeschoss wurden als Fertighaus von Bien-Zenker erstellt, der massive Keller stammt von einem regionalen Bauunternehmen. Eine gepflegte Immobilie mit solider Ausstattung, effizientem Energiekonzept und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 98.09 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25221030 - 97478 Knetzgau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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