Knetzgau

Energie sparen, Lebensqualität genießen – Ihr neues Zuhause wartet

Property ID: 25221030

LIVING SPACE: ca. 140 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 597 m^2

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

At a glance

Property ID	25221030
Living Space	ca. 140 m²
Available from	01.07.2025
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1988
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	98.09 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

The property

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

The property

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

The property

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

The property

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

The property

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

A first impression

Wohnen auf einer Ebene – effizient, gepflegt und zukunftssicher

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch eine ebenerdige Hauptwohnebene – ideal für alle Lebensphasen, ob als Paar, Familie oder für Menschen mit dem Wunsch nach bequemem Wohnen nahezu ohne Stufen.

Im Dachgeschoss befindet sich ein zusätzliches, großzügiges Zimmer – z.?B. nutzbar als Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer dient derzeit als Abstellfläche, könnte aber bei Bedarf noch ausgebaut werden.

Der voll unterkellerte Bereich bietet neben klassischem Stauraum einen großen Raum, der sich hervorragend als Hobby- oder Fitnessraum eignet, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Jugendzimmer genutzt werden kann – ideal für Homeoffice oder individuelle Bedürfnisse.

Ein echtes Highlight ist die 16?kWp Photovoltaikanlage mit 5?kWh Speicher, die für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung sorgt. Aktuell bringt sie eine attraktive Rückvergütung von rund 1.000?€ p.a.. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine intelligente Wallbox für E-Fahrzeuge und eine moderne Gaszentralheizung, die vor vier Jahren erneuert wurde. Die monatlichen Kosten für Strom und Gas liegen derzeit bei nur ca. 150?€ – ein klarer Vorteil in Zeiten steigender Energiepreise.

Das ca. 600?m² große Grundstück liegt ruhig und bietet viel Platz für Alltag und Freizeit. Zwei Garagen, welche derzeit als Lager/Werkstatt genutzt werden befinden sich ebenso auf dem Grundstück. Die Zufahrt für Fahrzeuge ist derzeit eingeschränkt.

Die Immobilie wurde in Fertigbauweise von einem renommierten Fertighaushersteller (Bien-Zenker) erstellt, der massive Keller stammt von einem regionalen Bauunternehmen – Qualität, die überzeugt.

Ein Haus mit klaren Stärken: ebenerdiges Wohnen, niedrige Energiekosten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

All about the location

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.

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

Other information

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 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.

Property ID: 25221030 - 97478 Knetzgau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com