

Schonungen

## Zwei Einfamilienhäuser in ruhiger Lage

Objektnummer: 24221040



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221040
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1875

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergieverbrauch	96.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie besteht gesamt aus 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 10 Zimmer. Das große Grundstück mit über 1.000 m<sup>2</sup> eignet sich hervorragend für Eigenanbau, Spiel und Spaß. Derzeit ist eine Hälfte des Hauses vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 790€ im Monat. Die aktuell vermietete Hälfte wurde in den letzten Jahren modernisiert. Alle Fenster wurden getauscht und durch Doppelverglasung ersetzt. Auch wurde eine neue Heizung eingebaut. Das Haus besitzt nun eine moderne Wärmepumpe. Beide Maßnahmen ermöglichen Ihnen energieeffizientes Wohnen. Ein zusätzlicher Holzofen im Wohnzimmer spendet Ihnen im Winter behagliche Stunden. Ebenfalls gehört ein schöner Garten zur Immobilie. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein. Die zweite Haushälfte ist derzeit nicht vermietet. Hier haben Sie die Möglichkeit sich selbst zu Verwirklichen, da diese Seite Renovierungsbedürftig ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Anfrage per E-Mail, Kontaktformular oder telefonisch unter 0172 5187907.

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer mit Holzofen
- Küche
- Abstellraum
- Bad

### Obergeschoss:

- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Bad

### Highlights:

- Scheune
- großes Grundstück
- kleiner Garten
- Terrasse

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Alles zum Standort

Waldsachsen ist östlich von Schonungen auf der Hochfläche des Schlettach zu finden. Es ist ein „unechtes“ Waldhufendorf ohne unmittelbare räumliche Zuordnung der Hufen zum Gehöft, was zu Eigenart führte, dass z.B. die Kirche nicht wie üblich in der Ortsmitte steht: Die fränkische Gehöfte liegen zu beiden Seiten der Hauptstraße, am östlichen Ende des Dorfes stehen Kirche und frühere Schulhaus. Schmuckstück des Dorfes ist das um 1600 erbaute Fachwerk-Rathaus, das wegen seiner Schönheit ein beliebtes Fotomotiv abgibt. Neue Baugebiete entstanden gegen Süden und Norden beiderseits der Bayerhöfer und der Abersfelder Straße. Zu Waldsachsen gehört der Bayerhof etwa 2 km südlich des Dorfes (siehe eigene Beschreibung). In der Gemarkung lag einst auch der untergegangene Ort Amersbrunn, an den noch der Flurname „Wüstung“ erinnert. Waldsachsen taucht urkundlich erstmals 1103 als „Waltsahsun“ auf. Das Dorf war zunächst Filiale der Pfarrei Forst und wurde 1848 selbst zur eigenen Pfarrei erhoben, die jedoch nicht immer besetzt war. Gegenwärtig wird sie von Marktsteinach mitversorgt. Über die erste St.-Laurentius-Kirche ist nichts bekannt. Der alte Turm auf Fundamenten aus dem späten 13. Jahrhundert wurde zur Echterzeit (um 1600) erhöht. Chor und Langhaus wurden 1732 neu erbaut.

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Objektnummer: 24221040 - 97453 Schonungen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)