

Haßfurt

# Einzigartiges Anwesen: Invest, Eigennutzung, Ferienimmobilie in herrlicher Landschaft

CODICE OGGETTO: 24221048



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.997.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.200 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt**

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

**CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24221048
Superficie netta	ca. 262 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2022

Prezzo d'acquisto	2.997.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	31.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.12.2032	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt**

## Una prima impressione

Diese einzigartige Villa im Kolonialstil hat eine Wohnfläche von ca. 262 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 2200 m<sup>2</sup>. Das Haus, sowie die Gartenanlagen mit den 3 Ferienunterkünften wurde im Jahr 2022 in Zusammenarbeit von Architekten, Innenarchitekten und Gartengestaltern nach Feng Shui geplant, gebaut, eingerichtet und angelegt. Die Bau- und Ausstattungsqualität ist erlesen und erstklassig. Das Verwenden natürlicher und ökologisch unbedenklicher Baumaterialien stand neben der Architektur, dem harmonischem Interieur und der Gestaltung im Vordergrund. Der Gast betritt die einladende Immobilie über eine überdachte Veranda. Hier zeigt sich schon der unwiderstehliche Charme dieses Anwesens. Von der großzügigen Diele im Erdgeschoss erreicht man die offenen Räume. Die familienfreundliche Wohn-/Essbereich kann durch breite Stahl-Glas-Schiebetüren von Eingangsbereich getrennt werden. Ebenso lässt sich die anliegende Bibliothek / Fernsehzimmer durch Stahl-Glas-Schiebetüren separieren. Bodentiefe Fenster und Türelemente bieten von Wohn-/ Essbereich Zugang zu den Terrassen und in den wunderschön angelegten Garten. Hier findet man Entspannung im überdachten Lounge- Bereich und einem Whirlpool. Ein Highlight ist die innovative, matt schwarze Einbauküche mit Markengeräten und heller Schiefer Arbeitsplatte. Sie bietet je zwei Backöfen und Geschirrspüler, ein Bora- Kochfeld und den Luxus eines Quooker-Wasserhahns. Anliegend zur Küche befindet sich in der Diele unter der Treppe ein kleiner Stauraum. Ein modernes, stilvolles Gäste-WC mit Natursteinwaschbecken und Kupferarmaturen befindet sich am Ende der Garderobe. Die Garderobe mit breiten Massivholzeinbauschränken bietet äußerst viel Stauraum, auch für eine große Familie. Vor geräumigen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen und Trockner hat man Zugang zum Garten. Hier ist die Heizungsanlage sowie die Technik für Photovoltaik, Solar und der Wasserspeicher untergebracht. Eine breite Eichenholzterasse führt von der Diele ins Obergeschoss. Das Obergeschoss verfügt über ein wohnliches Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Ankleide und einem außergewöhnlichem Elternbadezimmer mit Wellnessbereich. Interessant ist hier die von zwei Seiten begehbare Walk-In Dusche, eine Badewanne, sowie eine Infrarotkabine mit Solevernebler. Stilsicher wurde hier als Bodenbelag eine italienische Mosaikfliese gewählt und in Kombination mit einer matt schwarzen Metro-Fliese im Wandbereich gesetzt. Auf dieser Etage befinden sich vier helle, freundliche Kinderzimmer, von denen eines den Luxus eines Balkons mit Gartenblick genießt. Im Kinderbadezimmer wurde die selbe Fliesenkombination gewählt und ebenfalls ein Waschbecken aus Naturstein. Das Dachgeschoss ist als gemütliches Gästezimmer oder Spielzimmer mit Dachfenster und reichlich Stauraum ausgebaut. Interessant sind die drei ökologisch gebauten Ferienunterkünfte mit Schlafzimmer, Sitzecke und voll ausgestatteter Küche und



Badezimmer, in denen Gäste unabhängig von der Hauptvilla untergebracht werden können. Zu jeder Ferienunterkunft gehört ein Freisitz im Garten. Die Gartenanlage wurde ebenfalls nach Feng Shui-Prinzipien vom Gartengestalter angelegt und ist einzigartig. Im Garten befinden sich für entspannende Stunden neben einem Pool und zwei Whirlpools noch eine Sauna und ein Hottube. Alles kann von den Feriengästen genutzt werden. Abends sitzt man gemütlich um eine Feuerstelle und genießt die Ruhe. Die Villa ist mit 3-fach verglasten individuell geplanten Massivholz-Sprossenfenstern und Sprossenhaustür ausgestattet. Eine Photovoltaik mit 10 KW sorgt für eine optimale Energieversorgung. Die monatliche Kosten für Strom und Heizung beträgt nur 150 Euro. Die Nutzung dieses Anwesens ist vielfältig. Zum einen für eine große Familie, ein kreatives Paar die das Platzangebot schätzen, oder auch interessanter Weise für ein Unternehmen als Meeting Point oder Tagungsstätte. Hierfür könnte das komplette Erdgeschoss für Veranstaltungen genutzt werden und die Seminarteilnehmer finden Platz und Übernachtungsmöglichkeiten in insgesamt 5 Schlafzimmern und drei weiteren Ferienunterkünften. Ein Bau weiterer Ferienunterkünfte wäre möglich. Insgesamt ist diese Villa eine einzigartige Gelegenheit für jemanden, der eine naturnahe, harmonische Umgebung sucht mit facettenreichen Möglichkeiten zur Entfaltung., generiert mit einer lukrativen Einnahme durch Vermietung.

**CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt**

## Dettagli dei servizi

EINFAMILIENHAUS von 3 Architekten nach Feng Shui geplant, gebaut und eingerichtet  
Einladende Veranda am Hauseingang

Erdgeschoss: Fußbodenheizung, Massivholzdielen (Eiche), Sichtbalkendecke (Balken  
17. Jahrhundert)

- Eingangsbereich / Diele mit Raw-Stone Natursteinboden, Massivholzeinbauschränk (Schiebetüren) und schwellenloser Zugang zu allen Räumen, Stahl-Glas-Schiebetüren zum Wohnbereich

- offener Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Kaminecke, bodentiefen Fenstern und Türelementen mit Zugang zu den Terrassen und in den Garten

- Bibliothek / Fernsehzimmerbereich, vom Wohnzimmer abgetrennt durch Stahl-Glas-Schiebetüren

- stilvolle Luxus-Einbauküche (Plana) mit Markeneinbaugeräten (2x Backofen, 2x Geschirrspüler, extrabreites Bora-Kochfeld, Quooker- Wasserhahn) und Arbeitsplatte aus hellem Schiefer, Theke mit Barhockern

- modernes Gäste-WC mit Natursteinwaschbecken und Kupferarmaturen, sowie Natursteinboden

- Garderobenschränke mit Massivholzschiebetüren

- geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, Zugang zum Garten

- in der Diele breite Massivholztreppe (Eiche) ins Obergeschoss

- Speisekammer unter der Treppe

Obergeschoss: Fußbodenheizung, Massivholzdielen

- großzügiges Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank / Ankleide und Elternbadzimmer

- stilvolles Elternbadezimmer/ Wellnessbereich mit nach zwei Seiten offener Walk-In Dusche, Badewanne, einer Infrarotkabine (Glastür) mit Solevernebler, Waschtisch : Massivholz, Bodenbelag : italienische Mosaikfliesen, Wandfliesen : mattschwarze Metrofliesen

- 1 Kinderzimmer, anliegend zum Elternschlafzimmer

- 1 Kinderzimmer mit Flügeltür zum hübschem Balkon

- 2 helle, freundliche Kinderzimmer

- Kinderbadezimmer mit Dusche und Natursteinwaschbecken Waschtisch : Massivholz, Bodenbelag : italienische Mosaikfliesen, mattschwarze Metrofliesen an den Wänden

- Flur mit Zugang zu allen Räumen und einer kleinen Diele mit Massivholztreppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss: gedämmt

- ausgebaut mit gemütlichem Gästezimmer / Spielzimmer (Dachfenster)

- seitlich reichlich Stauraum

Außerdem:

Drei superschöne, moderne Ferienunterkünfte mit Schlafzimmer, voll ausgestatteter Küche, Badezimmer

? Lukrative Mieteinnahmen

Gartenanlage nach Feng Shui vom Gartengestalter angelegt

- Rollrasen

- Pool

- 2 Whirlpools

- Sauna

- Hot-Tube

- Feuerstelle

- Container zur Lagerung von Wäsche etc. ( Vermietung Ferienunterkünfte)

- 1,80 m hoher Sichtschutz geplant

- Aufsitzrasenmäher vorhanden

Sonstiges:

- Fußbodenheizung in allen Räumen

- Baufirma: Zimmerei Reugels (kein Fertighaus)

- Sprossenfenster (3-fach verglast) und Haustür: Massivholz, individuell geplante - Sonderanfertigung (Firma Reitz, Eltmann)

- Küche: Plana

- Massivholzeinbauschränke: vom örtlichen Schreiner

- Bäder: Elements Bad-Design

- Kamin: örtlicher Ofenbauer

- Luft-Wasser-Wärmepumpe: Viessmann

- Photovoltaik 10 KW

- monatliche Kosten für Strom und Heizung 150 Euro

- Wasserspeicher 400 Liter

- Naturfarben: Allergiker geeignet

- Außenmasse: 17m x 9m

- Glasfasernetz vorhanden

- Masseurin und Caterer sind vor Ort und können gebucht werden

- Personal für Reinigung und Gartenpflege vorhanden (450,-Euro), könnten übernommen werden

**CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt**

## Tutto sulla posizione

Das Anwesen steht in einem Naturpark in Unterfranken, in einem neuen, interessanten Neubaugebiet mit lockerer, individueller Bebauung mit angrenzenden Äckern und Wiesen.

**CODICE OGGETTO: 24221048 - 97437 Haßfurt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 31.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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. 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: 24221048 - 97437 Haßfurt**

## 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)