

Haßfurt / Sylbach

# Gemütliches kleines EFH mit Garten und Garage

Número da propriedade: 24221047

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 637 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

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

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24221047	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 116 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	109.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.01.2025	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Uma primeira impressão

\*\* Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360-Grad-Rundgang zu. \*\* Dieses gemütliche und solide Einfamilienhaus ist ideal für eine junge kleine Familie und steht in ruhiger Siedlungslage von Sylbach. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche und das Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Ebenso ist hier ein kleiner Abstellraum (unter der Treppe), die Haustechnik, ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer, welches zum Beispiel als Büro denkbar wäre, vorhanden. Im Obergeschoss sind drei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche zu finden. Von zwei Zimmern aus hat man Zugang auf den Balkon. Auf dem Dach befinden sich zwei Solarmodule zur Warmwasserbereitung. Die Terrasse und der Garten (mit Pergola und Gartenhaus) laden zu herrlichen Grillabenden ein. Der Nutzgarten freut sich auf neue Bepflanzung aber es sind auch schon verschiedene Beerensorten vorhanden. Haben wir Ihr Interessen geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Detalhes do equipamento

Erdgeschoss:

- Gäste WC
- Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Büro
- Technikraum
- kleiner Abstellraum (unter der Treppe)

Obergeschoss:

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

Sonstiges:

- Garage
- Zwei Solarmodule (Warmwasser)
- Garten mit Pergola mit Gartenhaus

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Tudo sobre a localização

Sylbach ist ein ruhiger Ortsteil und direkt angrenzend zu Haßfurt. In der 14.000 Einwohner Stadt, welche zugleich die größte Stadt im Landkreis Haßberge ist, finden Sie Einkaufsmöglichkeiten aller Art, ein Krankenhaus viele Ärzte, verschiedene Schuleinrichtungen und Kindergärten. Ebenso gibt es eine gute Stadtbusanbindung und einen Bahnhof. Haßfurt ist durch mehrere Staatsstraßen und durch die Bundesstraße B 26 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Maintalautobahn (BAB A 70) ist über die beiden Autobahnausfahrten Haßfurt oder Knetzgau / Haßfurt in ca. 5 km leicht erreichbar.



Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2025. Endenergieverbrauch beträgt 109.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24221047 - 97437 Haßfurt / Sylbach

## Pessoa de contacto

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

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)