

Theres / Untertheres

## Zweifamilienhaus mit großer Scheune - OG sofort bezugsfrei, EG entkernt

Codice oggetto: 25221040



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

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

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25221040   |
| Superficie netta    | ca. 130 m² |
| Vani                | 5          |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1962       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 195.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Svuotato                                                                  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Caminetto, Cucina componibile, Balcone                                    |

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.07.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 249.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                             |

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



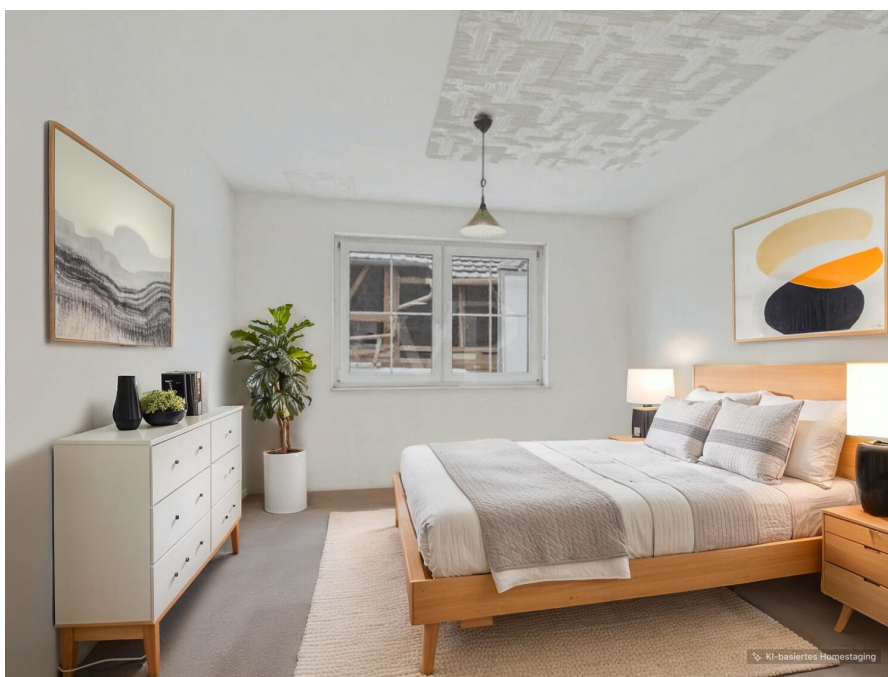
Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## La proprietà



Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Una prima impressione

Zweifamilienhaus mit großer Scheune und Nebengebäude. Das Obergeschoss ist sofort bezugsfrei, das Erdgeschoss bereits entkernt.

Dieses interessante Zweifamilienhaus bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen – ob als Mehrgenerationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage mit Ausbaupotenzial.

Das Haus steht derzeit leer und befindet sich in einem teils modernisierten, teils sanierungsbedürftigen Zustand. Im Erdgeschoss wurde bereits entkernt und bietet damit die ideale Grundlage für eine freie Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Obergeschoss wurde ca 2021 modernisiert und ist in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und eignet sich perfekt als Rückzugsort für Teenager.

Besonderes Highlight ist die große, hohe Scheune mit beeindruckendem Gewölbekeller – ein Paradies für Handwerker, Tüftler oder Sammler. Ob Werkstatt, Lagerfläche, Atelier oder Platz für Wohnmobil und Hobbys – hier sind den Nutzungsmöglichkeiten kaum Grenzen gesetzt.

Anstelle eines Gartens verfügt das Anwesen über einen geschützten Innenhof, der vollständig von Gebäuden umgeben und durch ein Tor abgeschlossen ist – ideal als gemütlicher Sitzplatz im Freien oder sicherer Spielbereich.

Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich dieses Anwesen zu einem besonderen Zuhause mit Charakter entwickeln.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns, Ihnen persönlich nähere Details zu erläutern.

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Tutto sulla posizione

Untertheres ist ein Ortsteil der Gemeinde Theres im Landkreis Haßberge und liegt idyllisch zwischen den Städten Haßfurt und Schweinfurt in Unterfranken. Der charmante Ort bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Über die nahegelegene Bundesstraße B26 sowie die Autobahn A70 erreicht man Haßfurt in ca. 10 Minuten, Schweinfurt in etwa 20 Minuten und Bamberg in rund 35 Minuten. Damit ist Untertheres auch für Pendler attraktiv, die eine Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit suchen.

Die Gemeinde Theres bietet eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Arztpraxis, Bäcker und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Größere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot befinden sich im nahegelegenen Haßfurt.

Die Lage am Main und die umliegende Natur laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein. Untertheres vereint somit ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ein idealer Ort für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 249.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25221040 - 97531 Theres / Untertheres

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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