Hasloch / Hasselberg

Modernes Wohnen mit architektonischer Klarheit und separatem Studio...

Objektnummer: 26249019



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 728 m²

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

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

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26249019
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 33 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.09.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	7.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie

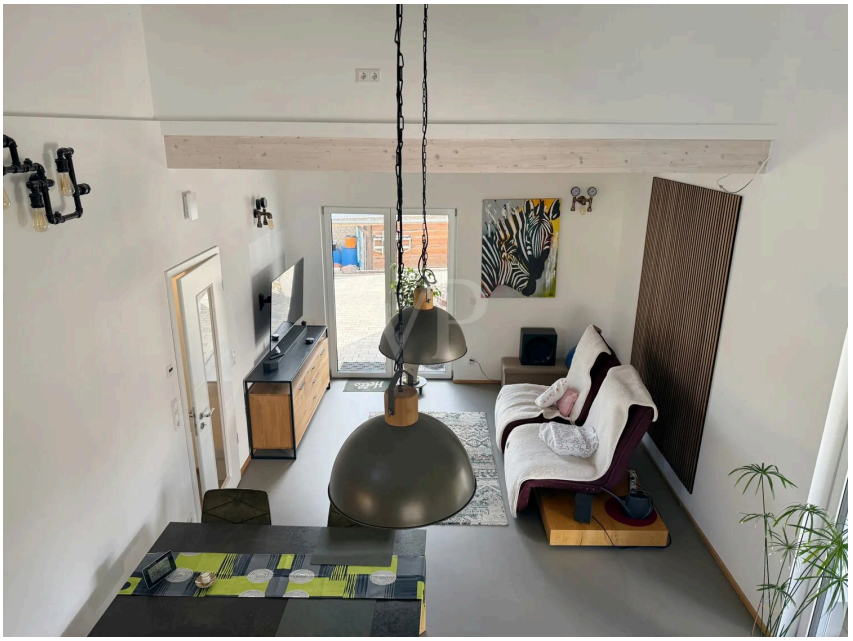




Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie

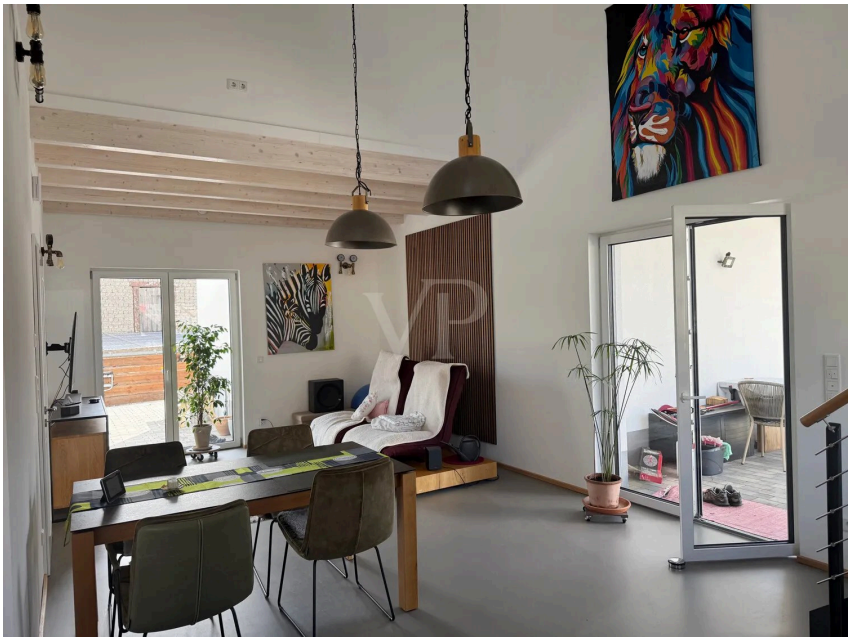




Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

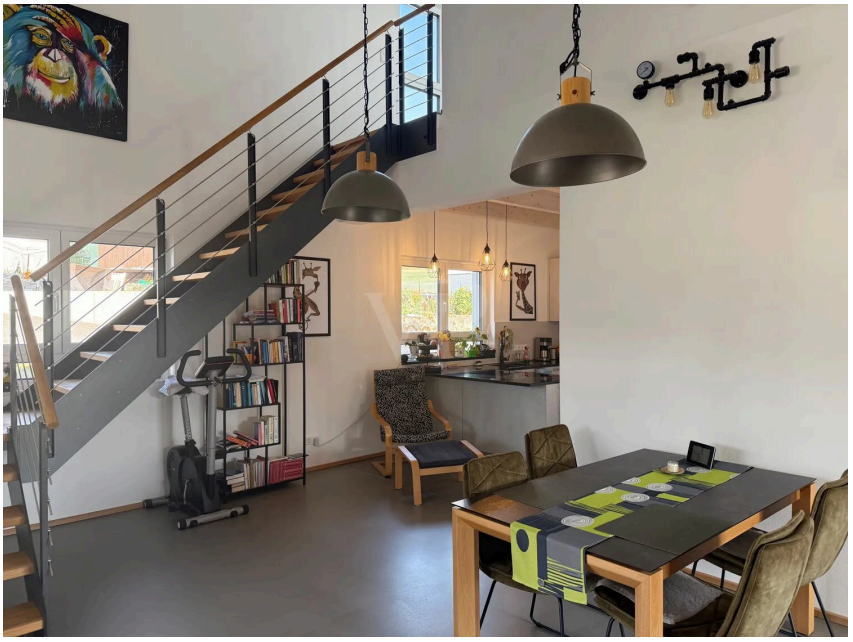
Die Immobilie





Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche und einer Einliegerwohnung in Form eines ca. 33 m² großen Studios wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.
Die durchweg gehobene Ausstattung überzeugt durch ihre zurückhaltende Eleganz. Klare Linien, Sichtbetonoptik, ausgewählte Materialien und eine stilvolle Beleuchtung im Industrial Look verleihen dem Haus einen zeitgemäßen und zugleich wohnlichen Charakter.
Das ca. 728 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung. Zwei Terrassen erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen ideale Plätze für sonnige Stunden ebenso wie für ruhige Abende.
Bereits der Eingangsbereich vermittelt die besondere Architektur des Hauses. Klare Linien, eine angenehme Deckenhöhe und sichtbare Holzbalken verbinden modernes Design mit einer warmen, natürlichen Note. Helle Wände und dezente Einbauten schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Neben dem Gäste-Bad und dem Hauswirtschaftsraum befindet sich auf der EG-Ebene ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, bis ins Dachgeschoss geöffnete Wohn- und Essbereich. Die beeindruckende Raumhöhe sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl und wird durch großzügige Fensterflächen unterstrichen, die viel Tageslicht ins Innere bringen. Die stilvolle Kombination aus Stahl und Holz setzt dabei einen besonderen architektonischen Akzent.
Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und bildet den idealen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen.
Vom Wohnbereich führt der Weg direkt auf eine der beiden Terrassen – der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich wirkt dabei nahezu fließend.
Über die offene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern und einem modernen Badezimmer.
Insgesamt stehen im Haupthaus vier Zimmer auf rund 100 m² zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch das separate, ebenerdige Studio mit ca. 33 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – beispielsweise als Bereich für Gäste, Familienangehörige, Homeoffice...
Drei moderne Badezimmer unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard des Hauses. Besonders das Badezimmer im Dachgeschoss überzeugt mit Badewanne, bodengleicher Dusche, klaren Linien und hochwertigen Armaturen. Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgen die Fußbodenheizung in Kombination mit einer effizienten Wärmepumpe.
Ein Zuhause für Menschen, die klare Architektur schätzen, Wert auf Qualität legen und gleichzeitig nicht auf Wärme und Geborgenheit verzichten möchten.

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Ausstattung und Details

- LW Wärmepumpe mit FBH
- kontrollierte Be- & Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- PV Anlage mit Speicher
- Energieeffizienz: KFW40+

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Alles zum Standort

Hasloch überzeugt als ruhige, ländlich geprägte Wohngemeinde mit einem angenehmen, familiären Wohnumfeld. Die naturnahe Lage verbindet sich mit einer guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu den regionalen Zentren Würzburg und Aschaffenburg. Über die nahegelegene A3 sind auch umliegende Städte und wichtige Arbeitsstandorte gut erreichbar.
Für den Alltag bietet die Lage kurze Wege und eine gute Grundversorgung. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 1 Gehminute entfernt, der Bahnhof Hasloch (Main) ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Hasloch und den umliegenden Orten. Auch gastronomische Angebote liegen direkt im Umfeld – der Hasselberger Hof ist beispielsweise nur wenige Schritte entfernt.
Insgesamt bietet Hasloch eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – ideal für Familien und alle, die ein entspanntes, bodenständiges Wohnumfeld mit guter regionaler

Objektnummer: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Sonstige Angaben

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: 26249019 - 97907 Hasloch / Hasselberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com