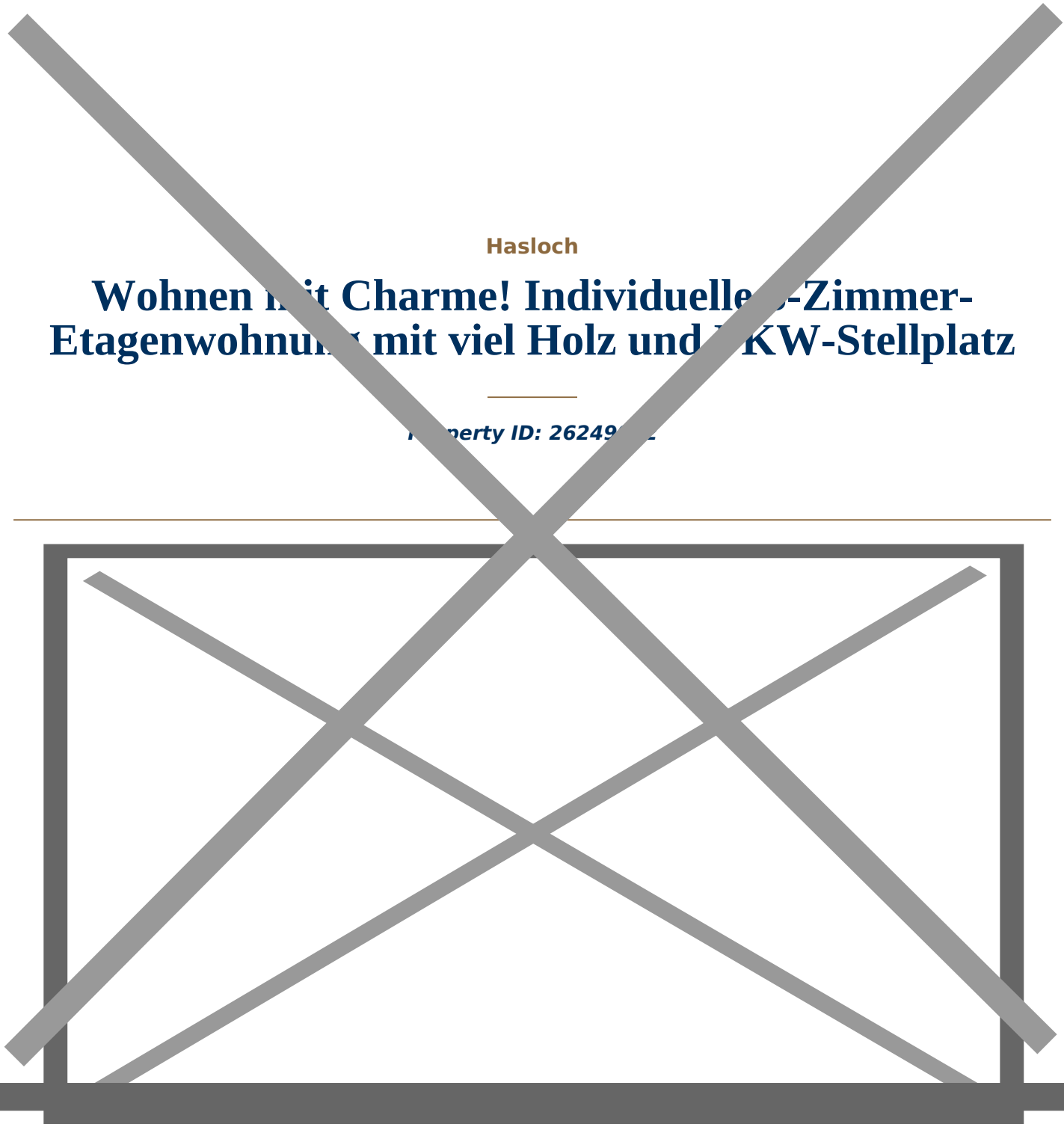
Hasloch

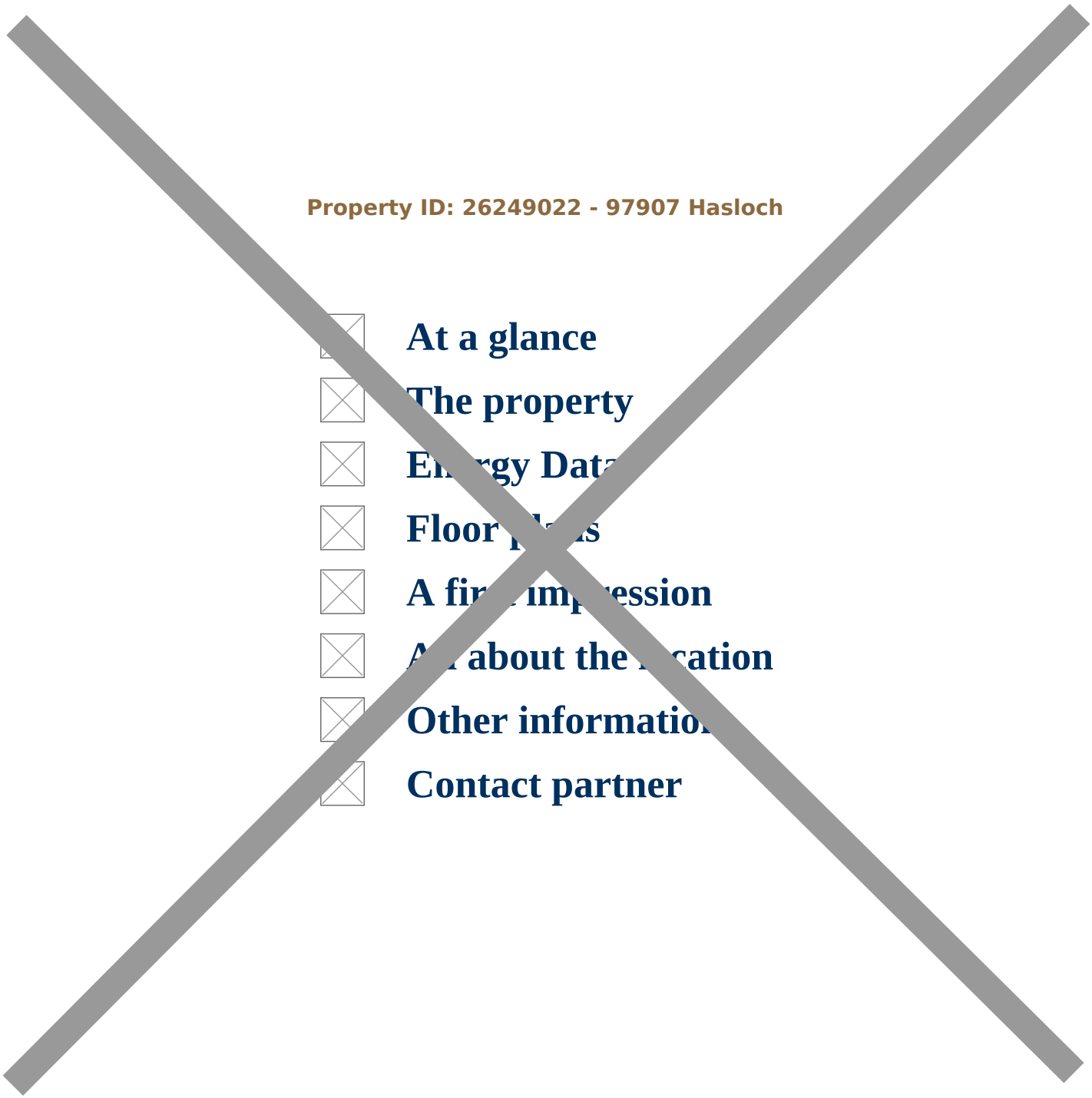
# Wohnen mit Charme! Individuelle 3-Zimmer-Etagenwohnung mit viel Holz und 1 PKW-Stellplatz

*Property ID: 26249[illegible]*



**PURCHASE PRICE:** 165.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 68 $m^2$ • **ROOMS:** 3

Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch



- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 2624902 |
| Living Space | ca. 68 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1954 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parki space |

| | |
|---|---|
| Purchase P | 165.000 EUR |
| Type | Apartment |
| Co ssion | Buyer commission 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price |
| odernisation / rbishment | 2021 |
| Co n of prope | Completely renovated |
| Construct method | Solid |
| Usable Space | ca. 10 m² |
| Equipment | uest WC, Garden / red use, Built-in k n |

Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

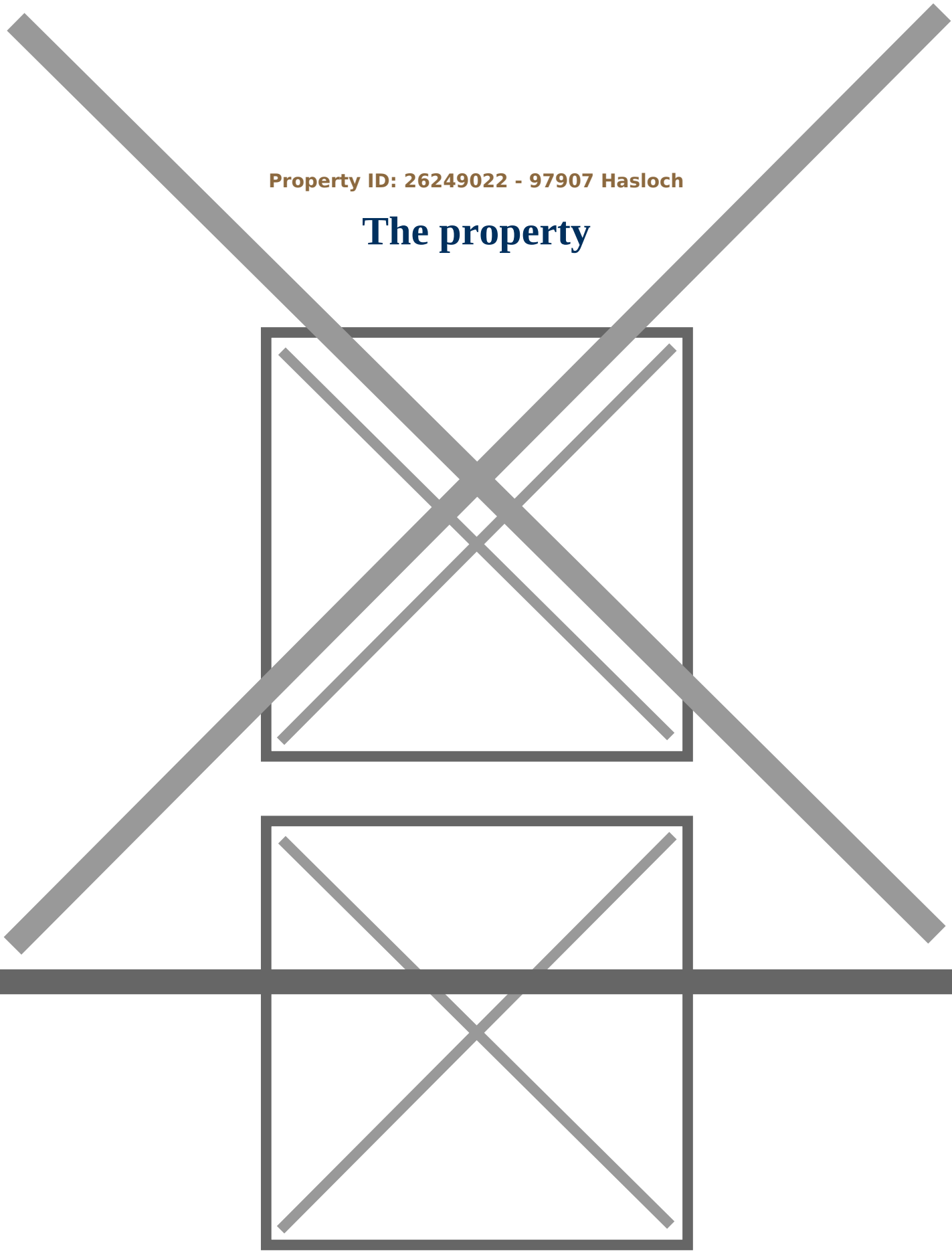
# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 15.10.2036 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 147.06 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1954 |

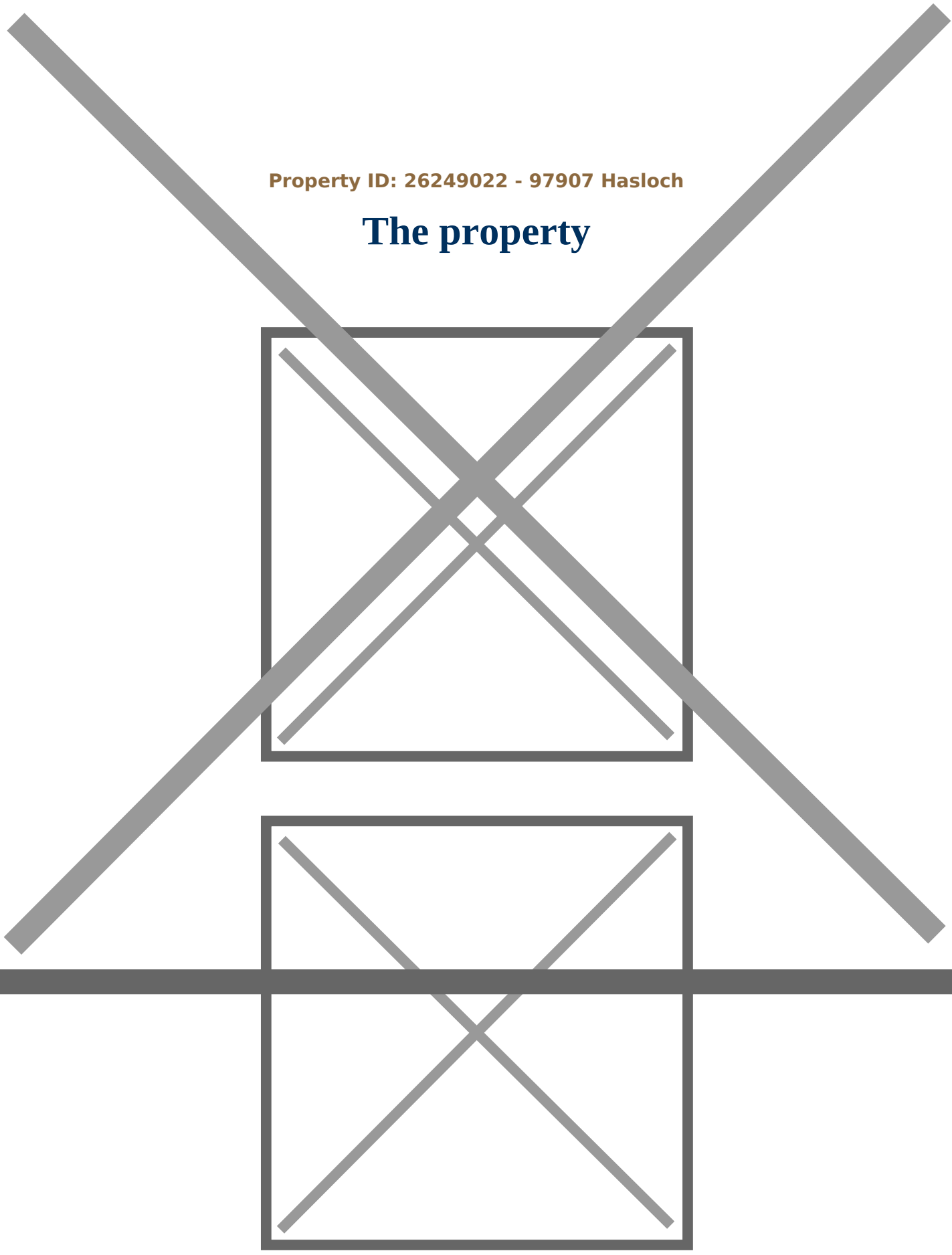
Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# The property



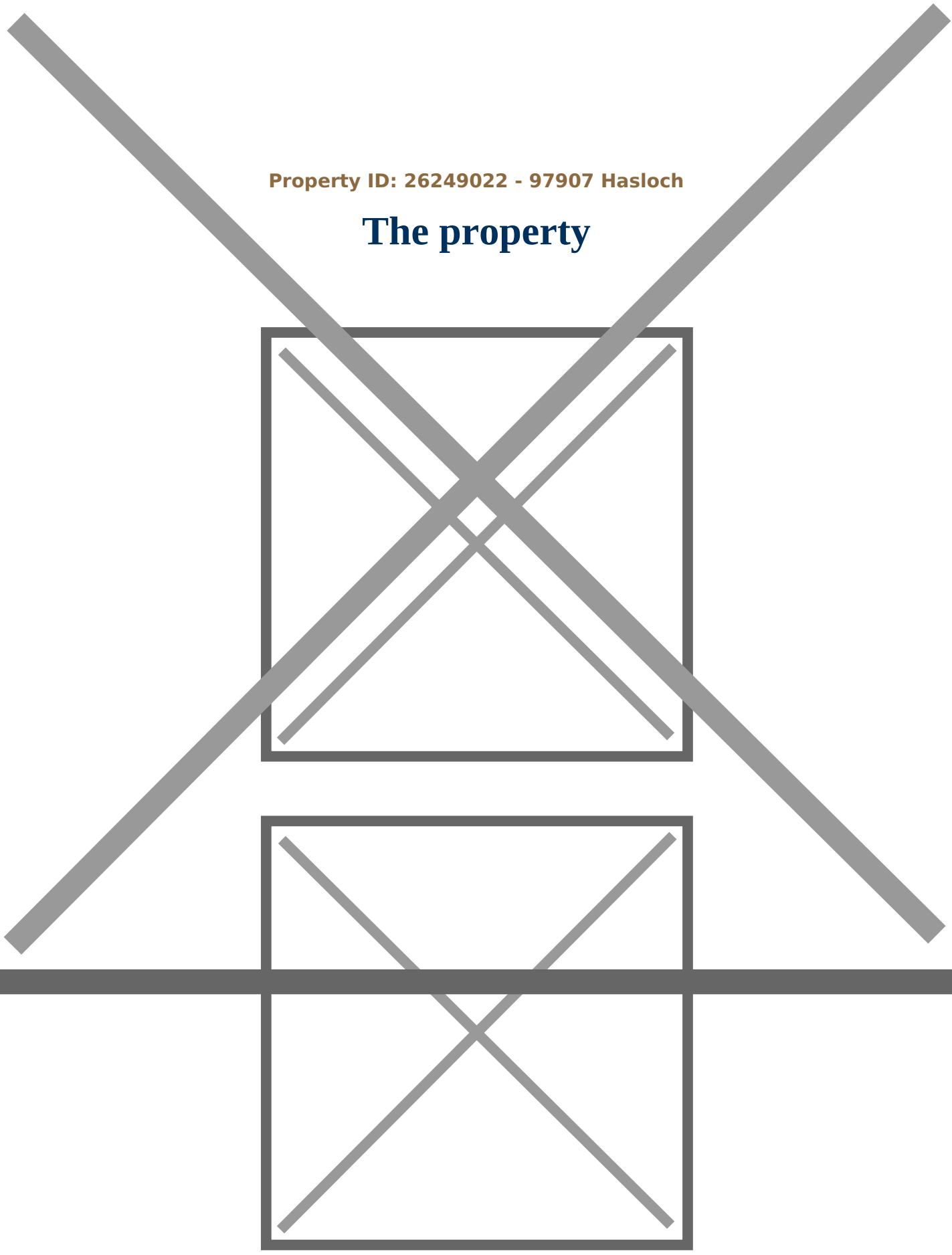
Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# The property



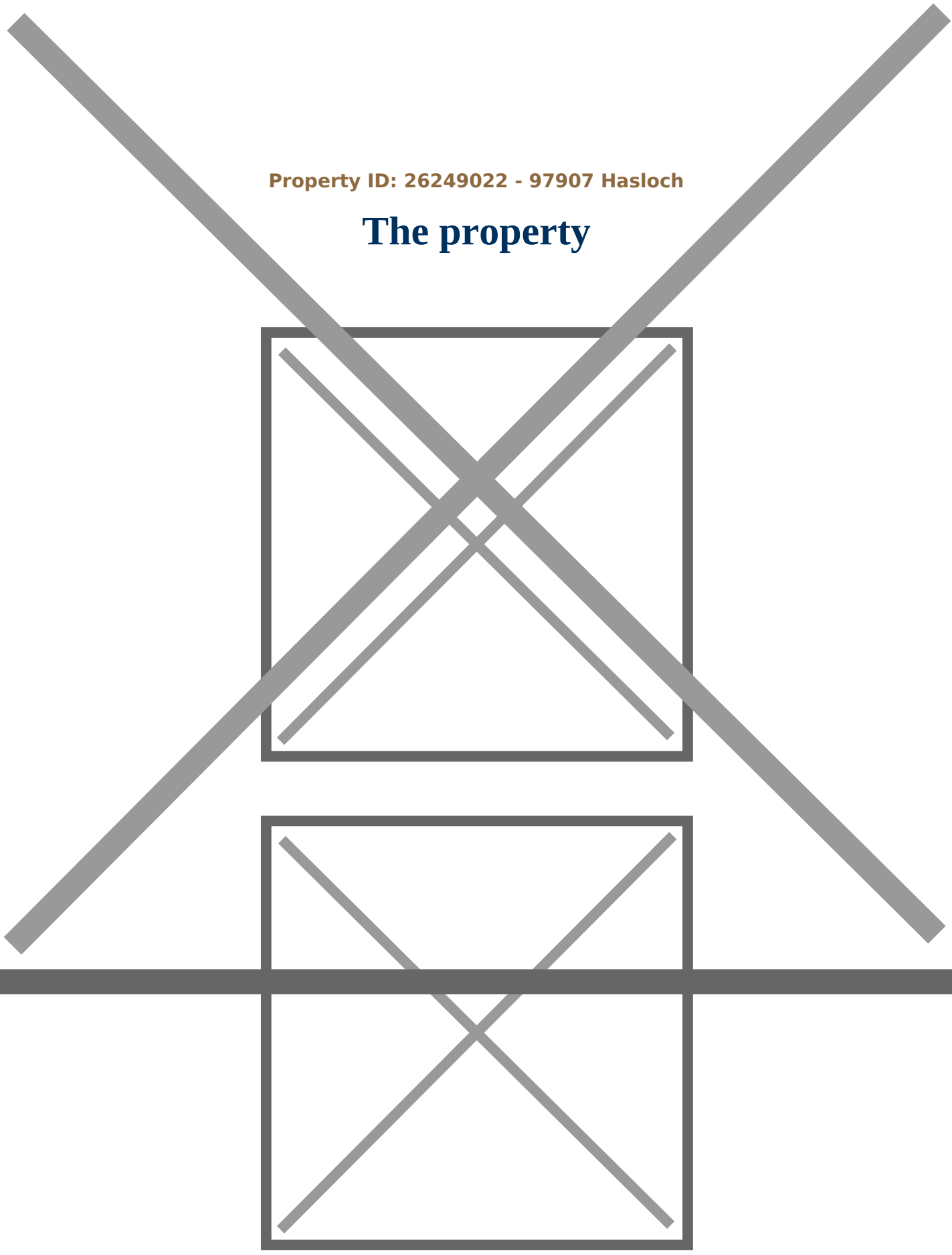
Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# The property



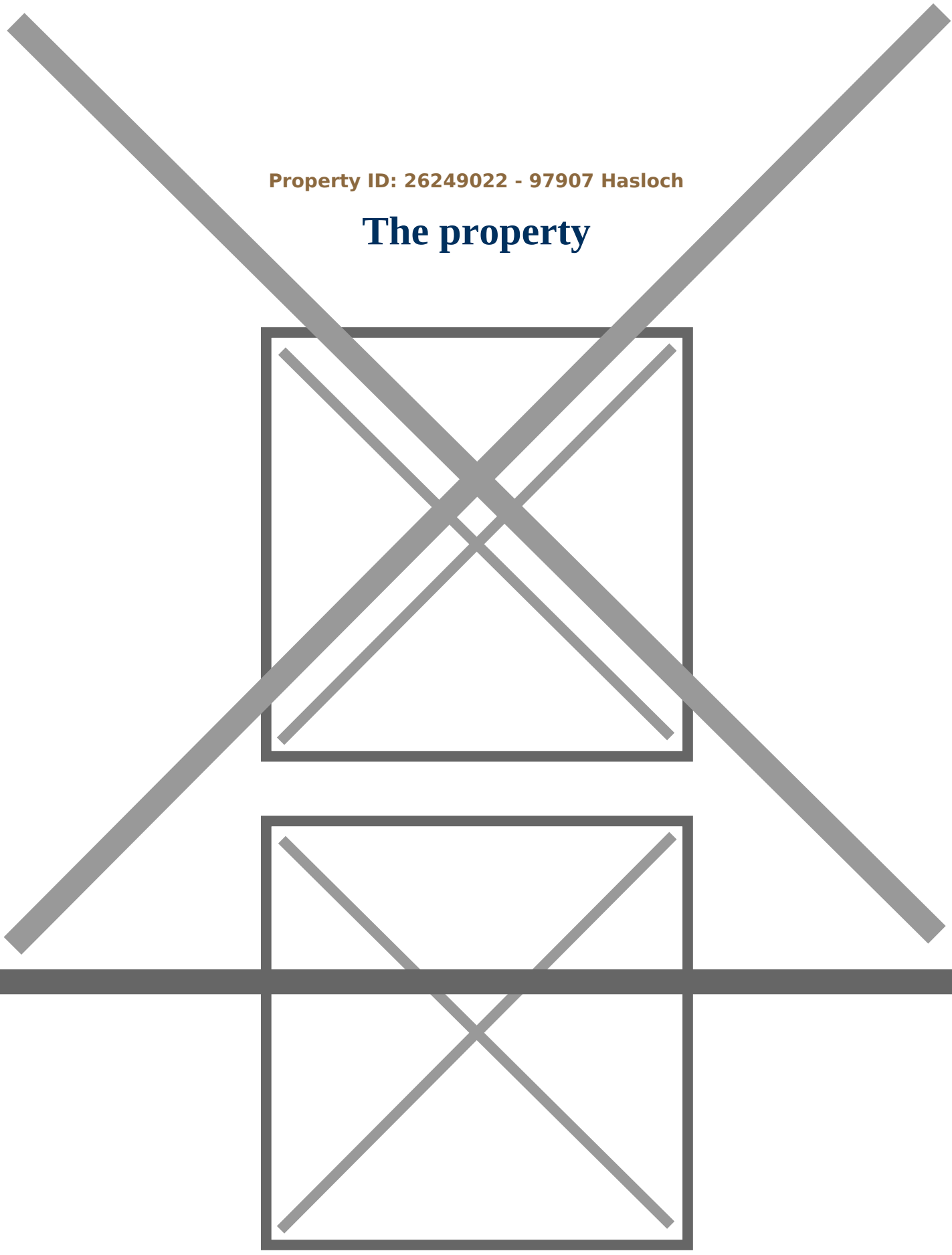
Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# The property



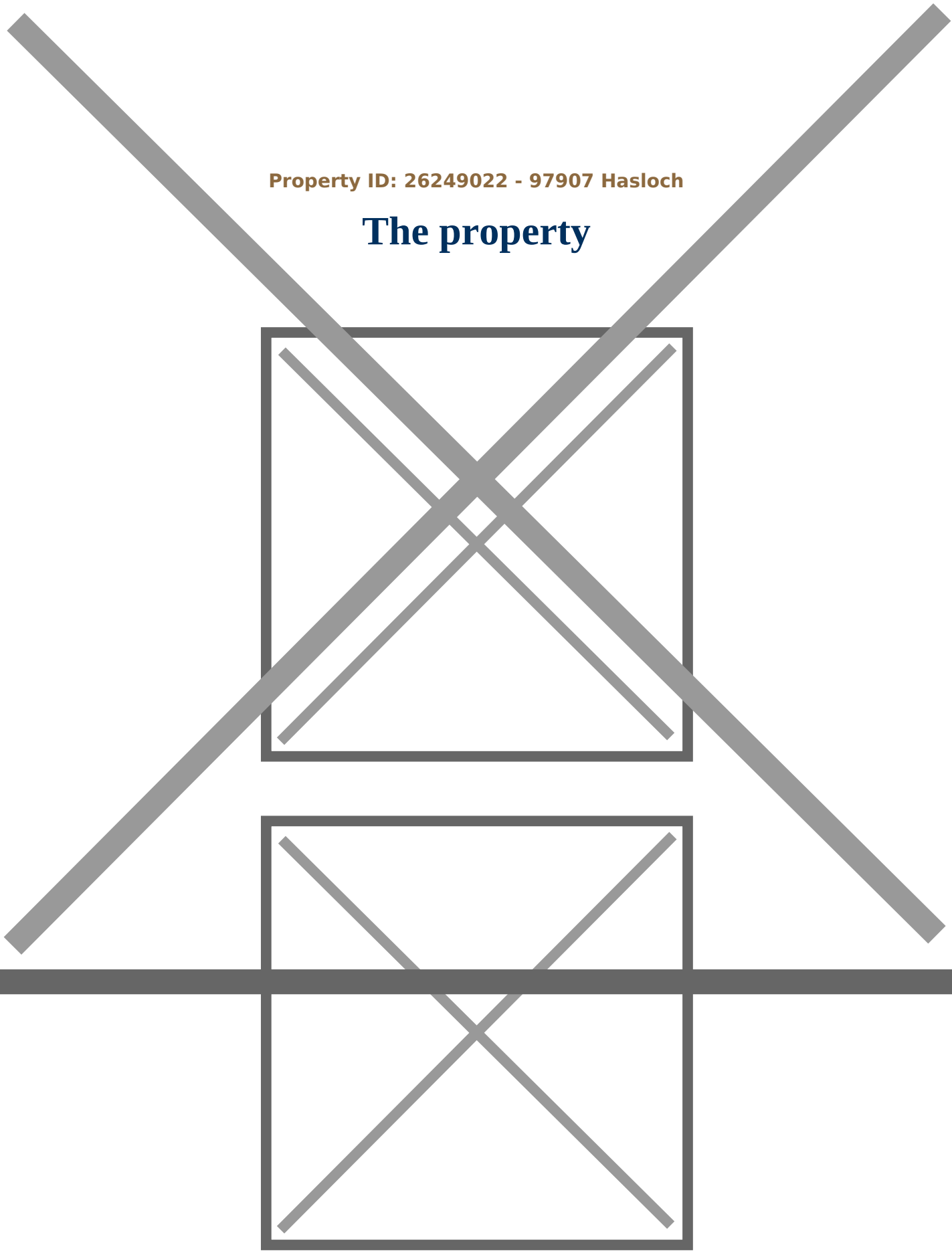
Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# The property



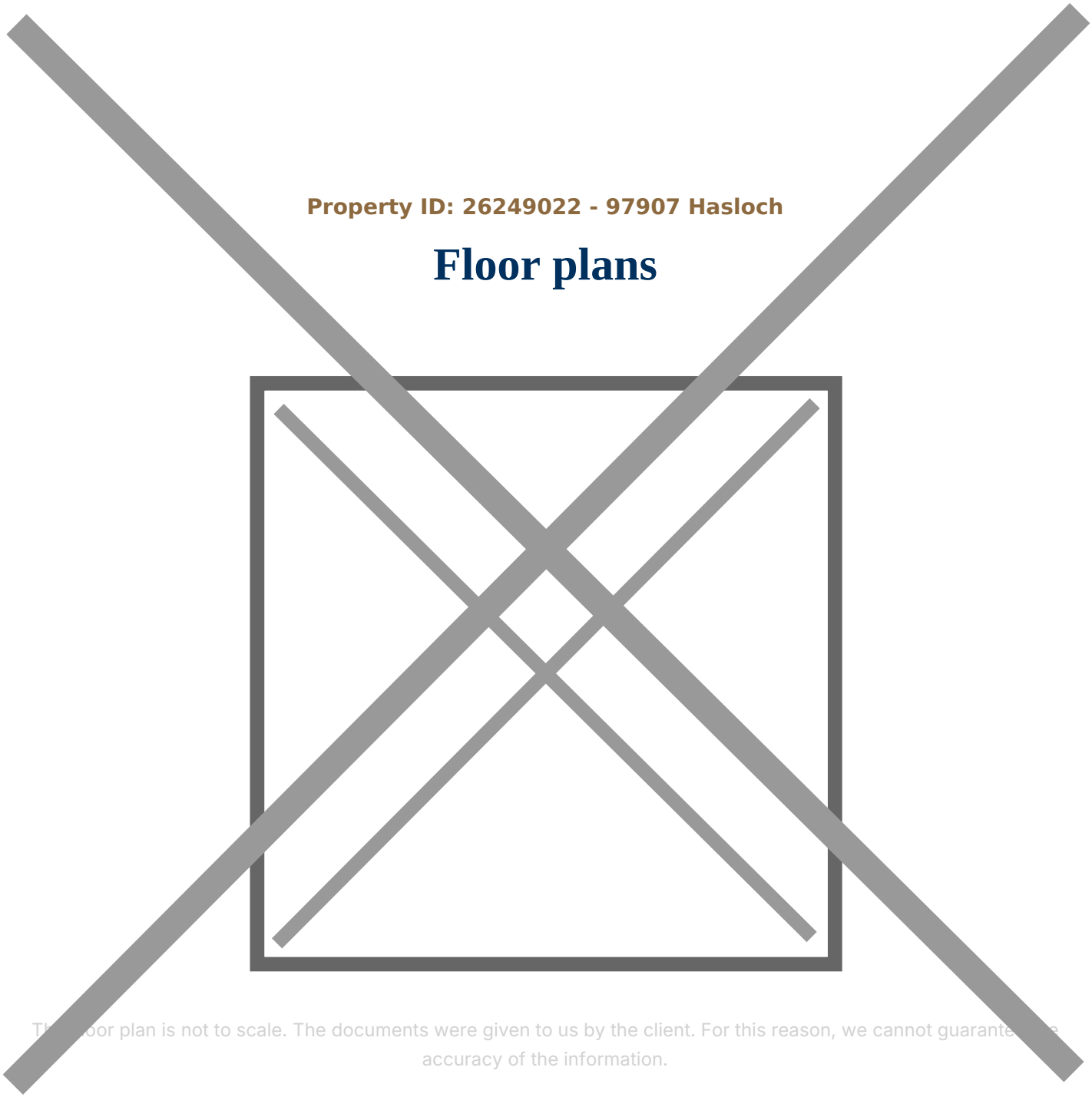
Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# The property



Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# Floor plans



The floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# A first impression

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1.OG eines 1954 erbauten 4-Familienhauses in Hasloch.
Auf ca. 68 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charakter, natürlichen Materialien und zahlreichen liebevoll gestalteten Details.
Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine geräumige Wohnküche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine Diele.
Besonders reizvoll sind die schönen Holzdielenböden, die im Jahr 2021 aufwendig abgeschliffen und aufgearbeitet wurden. Sie verleihen den Räumen eine warme und behagliche Wohnatmosphäre.
Dieser natürliche Wohnstil zieht sich wie ein roter Faden durch die gesamte Wohnung: Holzfensterbänke, rustikale Sockelbetüren, massive Holzablagen und weitere geschmackvolle Details sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.
Ein besonderer Blickfang ist die gemütliche Wohnküche mit ihren individuell gestalteten Küchenmöbeln aus Holz, den rustikalen Fronten und den außergewöhnlichen Pendelleuchten. Auch das separate WC greift diesen Stil mit seinen massiven Holzablagen und dem dekorativen Aufsatzwaschbecken gekonnt auf.
Neben ihrem besonderen Charme überzeugt die Wohnung auch durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen.
Im Jahr 2021 wurde die Elektroinstallation erneuert und mit einer zeitgemäßen FI-Schutzschaltung ausgestattet.
Ebenfalls im Jahr 2021 wurde das Badezimmer saniert.
Bereits 1998 wurden am Gebäude neue Fenster eingebaut, die Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und die oberste Geschossdecke zusätzlich gedämmt.
Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1998.
Ein [illegible] PKW-Stellplatz direkt am Haus ist im Kaufpreis enthalten.
Zusätzlichen Stauraum bieten ein geräumiger Kellerraum sowie die Möglichkeit zur (anteiligen) Dachbodennutzung.
Im gemeinschaftlichen Waschraum im Kellergeschoss stehen Anschlüsse und Stellflächen für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.
Die Wohnung ist bereits frei und kann kurzfristig übernommen werden. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein gemütliches Zuhause mit besonderem Flair suchen als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in Hasloch, einer Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart.
Hasloch liegt landschaftlich reizvoll im Maintal, unmittelbar an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg und nur wenige Kilometer von der Stadt Wertheim entfernt. Die Gemeinde bietet ein angenehmes Wohnumfeld und verbindet das Leben in einer kleineren Ortschaft mit der Nähe zu den umliegenden Städten und Wirtschaftsstandorten.
Insbesondere das nahegelegene Wertheim bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen, medizinische Versorgung und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Die reizvolle Umgebung entlang des Mains sowie die waldreiche Landschaft des Spessarts bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen oder Radtouren – Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten.
Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die eine überschaubare, ländlich geprägte Wohnumgebung schätzen und gleichzeitig von der Nähe zu den Angeboten der umliegenden Städte profitieren möchten.

Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch

# Other information

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]**

**Property ID: 26249022 - 97907 Hasloch**

# Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Diana Wegener**

**Rathausgasse, 97[illegible] Wertheim**
**Tel. [illegible] 9342 - 24[illegible]70 0**
**E-Mail: [illegible]-tauber-kreis@[illegible]poll.com**

*[illegible] the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**