

Schweinfurt

# RESERVIERT Lichtdurchflutetes, freistehendes Einfamilienhaus

CODE DU BIEN: 25221002

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 858.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.030 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25221002                                |
| Surface habitable      | ca. 160 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 5                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 3                                       |
| Année de construction  | 1951                                    |
| Place de stationnement | 3 x Abri de voitures, 3 x surface libre |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 858.000 EUR                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2010                                                               |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon        |

CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.05.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 103.87 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1951                      |

CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## Une première impression

Hier wohnen Sie sehr schick! Energetisch durchdacht und stilsicher gestaltet mit hochwertiger Ausstattung erwartet Sie hier eine Einfamilienhaus zum Wohlfühlen und Entspannen. Lichtdurchflutete Räume, bodentiefe Fenster, Echtholzparkett, eine moderne, großzügige offene Küche mit Bora-System und Kochinsel, 3 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und 3 Badezimmer bieten Platz für eine Familie, die in stilvoller Umgebung leben möchten. Der traumhafte Garten mit Natursteinmauern, altem Baumbestand und historischem Gartenhäuschen bietet viel Raum zum Entspannen, Gärtnern und Kinder haben viel Platz zum Spielen. Hier befinden sich großzügige Sonnen- und Schattenplätze. Oder möchten Sie es sich auf der ca. 70m<sup>2</sup> großen Terrasse im Liegestuhl bequem machen ? Im nächsten Sommer können Sie hier einziehen. Die Immobilie ist seit dem 1. Juni 2024 für 1 Jahr vermietet. Die Kaltmiete beträgt 1850,- Euro. Sind Sie interessiert an diesem charmanten Einfamilienhaus? Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.

CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## Détails des commodités

Erdgeschoss: Parkettböden, Fußbodenheizung , elektrische Jalousien

\* moderne, weiße Allmilmö - Küche mit Bora-Professionell-Kochfeld und hochwertigen Markengeräten (Gaggenau)

\* lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse und in den Garten

\* Abstellraum / Speisekammer

\* Badezimmer mit bodengleicher Dusche

\* Windfang

offene Treppe ins Obergeschoss

Obergeschoss: Parkettböden, elektrische Jalousien

\* 3 helle Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon

\* großes Badezimmer mit Wellnessdusche, Eckbadewanne und Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung

\* weiteres WC

\* Spitzboden, gedämmt, Stehhöhe mittig, Stromanschluss

Keller:

\* HWR mit Waschmaschinenanschluss

\* Naturkeller

\* Entkalkungsanlage

Sonstiges:

\* weitläufige Terrasse ( ca. 70 m<sup>2</sup> ) mit neuem Zaun ( 2024 )

\* traumhafter Terrassengarten im ehemaligen Weinberg mit Natursteinmauern und altem Baumbestand

\* historisches Gartenhäuschen mit Stromanschluss

\* großes Carport für 2 große PKWs, 12 m x 8 m ( 90m<sup>2</sup> ), Höhe 3,10 m

\* weitere Stellplätze in Hof

\* sehr breites elektrisches Tor mit Schranke, öffnet sich nach oben

\* Dach isoliert

\* Leerrohre für PV- und Solaranlage sind vorhanden

**CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie steht in einem sehr gepflegten, äußerst ruhigem Wohngebiet. Das Wohnumfeld ist gehoben. Das Leopoldina Krankenhaus, diverse Lebensmittelgeschäft und Discounter sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zwei Kindergärten sind nur wenige Meter entfernt. Die Innenstadt von Schweinfurt erreicht man zu Fuß in ca.10 Minuten.



CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.87 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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 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. 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.

CODE DU BIEN: 25221002 - 97422 Schweinfurt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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)