

Dittelbrunn

# Wohnen auf einer Ebene – mit Einliegerwohnung und zusätzlicher Ausbaufäche

Objektnummer: 26221029



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 384 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26221029               |
| Wohnfläche   | ca. 147 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1976                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 134.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019           |

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## Die Immobilie



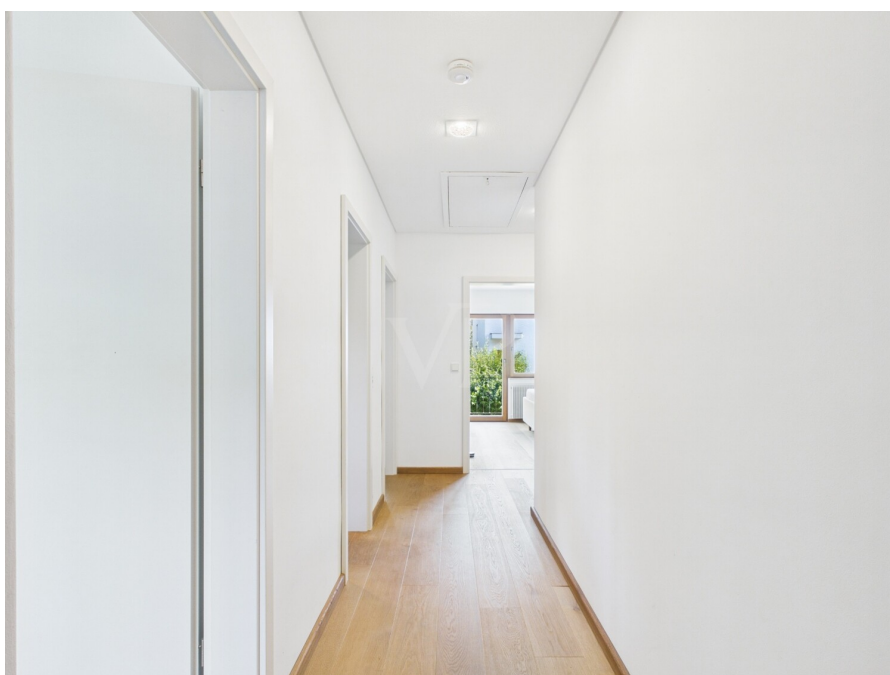
Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Wohnen auf einer Ebene – mit kleiner Einliegerwohnung, Garten und Ausbaupotenzial\*\***

Dieses gepflegte Reiheneckhaus im Bungalowstil vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage.

Der helle und funktionale Grundriss ermöglicht ein komfortables Wohnen ohne Treppen im Alltag. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch ein großzügiges Raumangebot. Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener, sonniger Terrasse – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, die Vermietung oder das Arbeiten von Zuhause.

Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen ein. Neben gepflegten Beeten bietet der Garten ausreichend Rasen- und Spielflächen und ist dabei angenehm pflegeleicht gestaltet – ein ideales Zuhause für Familien, Hobbygärtner oder alle, die ihre Freizeit gerne im Grünen verbringen.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits vorbereitete Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Sämtliche Leitungen wurden bereits verlegt, sodass sich hier mit überschaubarem Aufwand zusätzlicher Wohnraum schaffen lässt. Ein kleiner Balkon sowie Dachflächenfenster mit elektrischen Außenjalousien ergänzen diesen Bereich und schaffen beste Voraussetzungen für eine spätere Nutzung.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine hohe Wohnqualität und profitieren gleichzeitig von einer guten Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen.

Ein Zuhause mit viel Potenzial, das bereits heute hohen Wohnkomfort bietet und gleichzeitig Raum für zukünftige Wohnideen eröffnet.

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet Sonnenteller in Dittelbrunn – einer gepflegten und familienfreundlichen Wohnlage. Die Grund- und Mittelschule „Am Sonnenteller“ sowie die Kindertagesstätte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dittelbrunn bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Ärzte, Apotheken, eine gemeindliche Musikschule sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Schweinfurt schnell erreichbar.

Die Gemeinde grenzt unmittelbar an die Schweinfurter Stadtteile Haardt und Eselshöhe und überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage. Die Autobahn A71 sowie die Schweinfurter Innenstadt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, eine gute Busanbindung ergänzt die Mobilität.

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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