

Schweinfurt

# Moderne, barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Terrasse, eigenem kl. Garten, Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24221034



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

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221034
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2026	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Die Immobilie



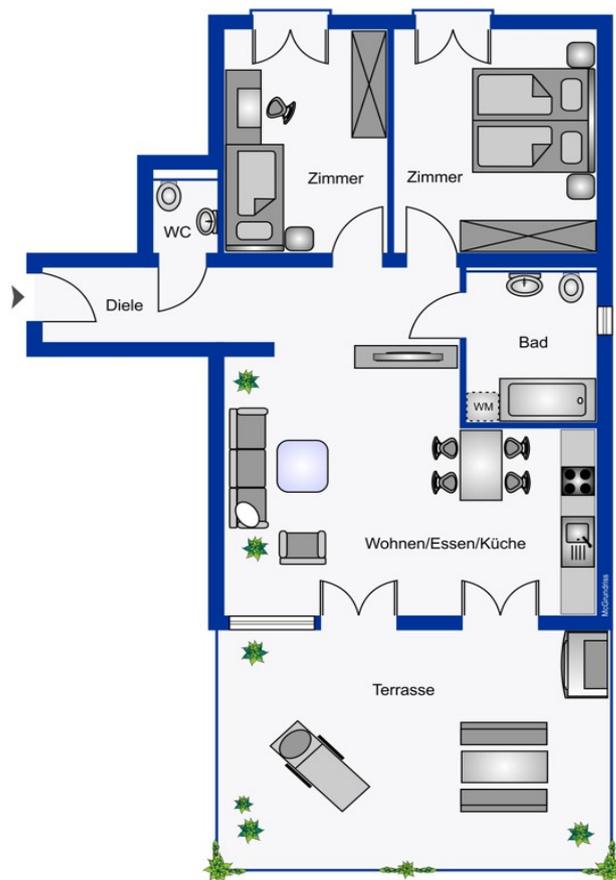
Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Ein erster Eindruck

Hier wohnen Sie barrierefrei in einer modernen Erdgeschosswohnung mit gehobener Ausstattung. Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten 8-Parteienhaus. Die Fußbodenheizung, sowie bodentiefe Fenster in allen Räumen bieten Raum für neue Wohnideen und ein komfortables Wohlfühl. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer /Büro, das schicke Badezimmer mit zusätzlicher Wandheizung und ein Gäste-WC bieten Ihnen geräumiges Platzangebot. Vom Wohnraum aus haben Sie barrierefreien Zugang zur Terrasse und dem anliegenden eigenen Gartenstück mit Sondernutzungsrecht. Ein weiteres Highlight ist der nicht einsehbare Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz, Kinderspielgeräten und Pavillon. Hier können Familienfeste und Kindergeburtstage gefeiert werden. Zur Wohnung gehört neben einem Kellerraum noch ein Tiefgaragenstellplatz, der über den Aufzug ebenfalls barrierefreien Zugang zur Wohnung bietet. Sind Sie interessiert an dieser lichtdurchfluteten Erdgeschosswohnung? Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per Email.

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Ausstattung und Details

- \* Fußbodenheizung, einheitlicher Fliesenboden
- \* moderner, heller Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fensterfront, Zugang zur Terrasse mit Gartenanteil
- \* hochwertige Einbauküche mit bodentiefer Fensterfront
- \* geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- \* freundliches Kinderzimmer /Büro
- \* schickes Badezimmer mit zusätzlicher Wandheizung
- \* Diele
- \* Gäste-WC
- \* Terrasse
- \* eigenes Sondernutzungsrecht für Garten vor der Terrasse
- \* Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Aufzug zur Tiefgarage
- \* Kunststofffenster 3-fach verglast mit Schallschutz
- \* Wasserenthärtungsanlage
- \* zusätzlicher Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz, Spielgeräten und Pavillon
- \* Haustiere sind erlaubt

**Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Lebensmittelgeschäfte und Discounter sind fußläufig erreichbar. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Den Autobahnanschluss zur A 71 erreicht man in wenigen Minuten.

Objektnummer: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2026. Endenergiebedarf beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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: 24221034 - 97424 Schweinfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Haßfurt  
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)