

Schwebheim

# Charmantes Immobilienensemble - Wohlfühloase mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25221041



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 677 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

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

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25221041      |
| Wohnfläche   | ca. 255 m²    |
| Zimmer       | 8             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1847          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                           |

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 323.79 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1847           |

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Die Immobilie



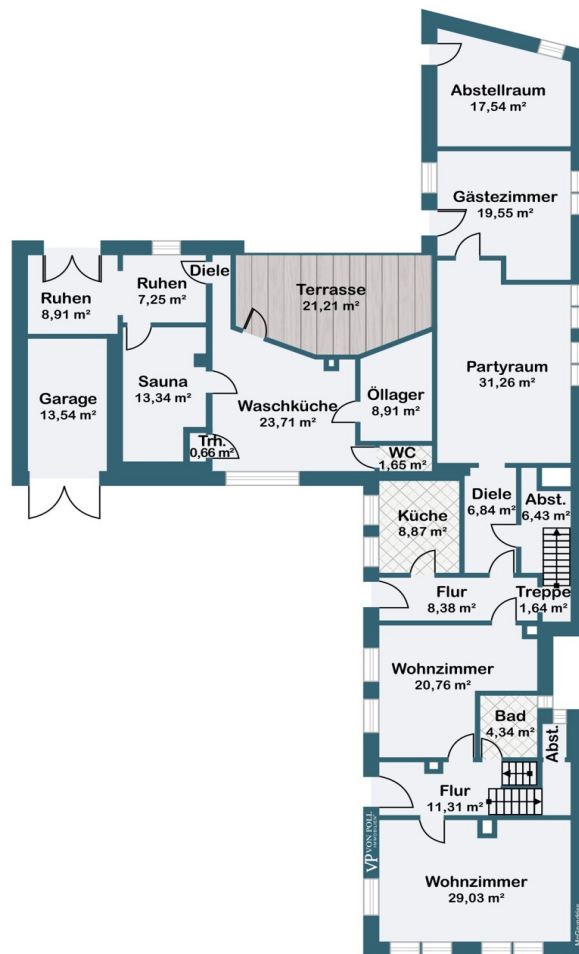
Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Die Immobilie



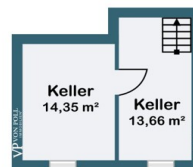
Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## 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: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Ein erster Eindruck

**\*\*Viel Platz für eine große Familie - hier finden Sie Raum zur Entfaltung und kreativer Gestaltung - ein einzigartiges Wohnkonzept\*\***

In einer Welt, die dynamische Lebensstile und individuelle Bedürfnisse betont, erweist sich das Konzept zweier Doppelhäuser als eine innovative Lösung. Die Häuser, derzeit miteinander verbunden, bieten nicht nur ausreichend Wohnraum für eine Familie, sondern auch eine spannende Möglichkeit zur kreativen Entfaltung.

Der Grundriss der Doppelhäuser schafft interessante Raumgestaltungsmöglichkeiten, die den Bewohnern erlauben, ihre eigenen Ideen zu verwirklichen – ob offene Wohnbereiche, Rückzugsorte für Ruhe oder innovative Nutzungen wie Homeoffice oder Atelier.

Ein bemerkenswerter Aspekt ist die Flexibilität des großzügigen Platzangebots. Die Häuser können bei Bedarf wieder teilbar gemacht werden. Dies ermöglicht es den Bewohnern, auf veränderte Lebenssituationen zu reagieren, sei es durch familiäre Veränderungen oder einfach den Wunsch nach mehr Privatsphäre. Zwei Hauseingänge öffnen die Tür zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein idyllisches Wohnen in zentraler Lage mit kurzen Wegen im Herzen von Schwebheim.

Butzenfenster, kunstvolle Glasmalerei, Holzvertäfelungen, Natursteinböden und hochwertiges Fischgrätparkett unterstreichen den Charme dieser Immobilie. An kalten Tagen genießen Sie die Wärme eines Kamins oder des gemütlichen Kachelofens.

Der verwunschene Garten mit schattenspendenden Bäumen sowie die überdachte Pergola im nicht einsehbaren Garten und der offene Außenkamin hinter dem Haus laden zum Verweilen ein.

Ein Ort, der darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden!

Wurde Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt?

Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038.

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Ausstattung und Details

### HAUS 1

#### Erdgeschoss:

- \* Diele mit Treppe ins Obergeschoss
- \* Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- \* Gemütliches Esszimmer mit Kamin, Durchgang zu Haus 2
- \* Geräumiges Badezimmer

#### Obergeschoss:

- \* Zwei helle Schlafzimmer / Durchgangszimmer
- \* Weiteres Schlafzimmer / Küchenanschlüsse vorhanden
- \* Anliegendes Ankleidezimmer
- \* Kleines Zimmer
- \* Badezimmer mit Massivholzvertäfelung

### HAUS 2

#### Erdgeschoss:

- \* Diele mit Treppe ins Obergeschoss
- \* Einbauküche
- \* Durchgang zum Wohnbereich
- \* Wohnbereich mit Kachelofen
- \* Weiteres Zimmer

#### Obergeschoss:

- \* Lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit Balkon
- \* Badezimmer
- \* Dachboden mit Zugang zu weiterem Stauraum im Dachgeschoss

#### Sonstiges:

- \* Sauna mit Ruheraum
- \* Waschküche
- \* Gewölbekeller
- \* Garage
- \* Stellplatz

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Schwebheim liegt ca. 5 km von Schweinfurt entfernt und ist über die Bundesstraße B 286 schnell zu erreichen. Die A70 Richtung Bamberg/Würzburg erreichen Sie in ca. 2 Minuten und haben somit Anschluss an die A71 Richtung Erfurt und an die A7 Richtung Würzburg/Kassel. Der Anschluss zur A3 Richtung Nürnberg/Frankfurt ist über die B 286 in 20 Minuten zu erreichen.

Im Ort befindet sich alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Bäcker, Metzger, Lebensmittelgeschäfte und Banken sowie Hausärzte und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

In Schwebheim gibt es zwei Kindergärten sowie eine Grundschule mit Mittagsbetreuung.

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 323.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1847.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25221041 - 97525 Schwebheim

## 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)