

Geldersheim

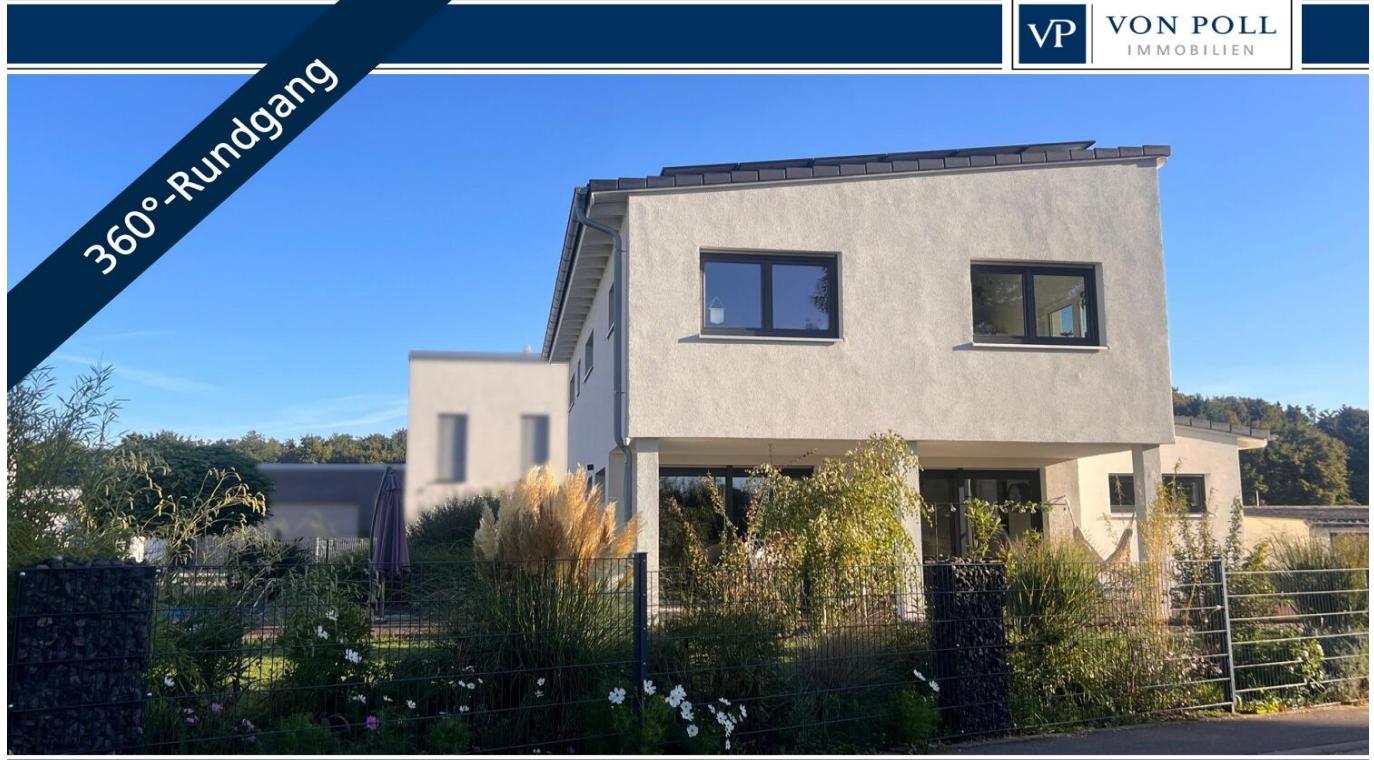
Neuwertiges EFH mit Pool und PV-Anlage - Sofort bezugsfrei

Objektnummer: 25221077-1

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 628 m²

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

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

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25221077-1	Kaufpreis	780.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	27.01.2026	Bauweise	Massiv
Zimmer	5.5	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2020		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	21.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.05.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



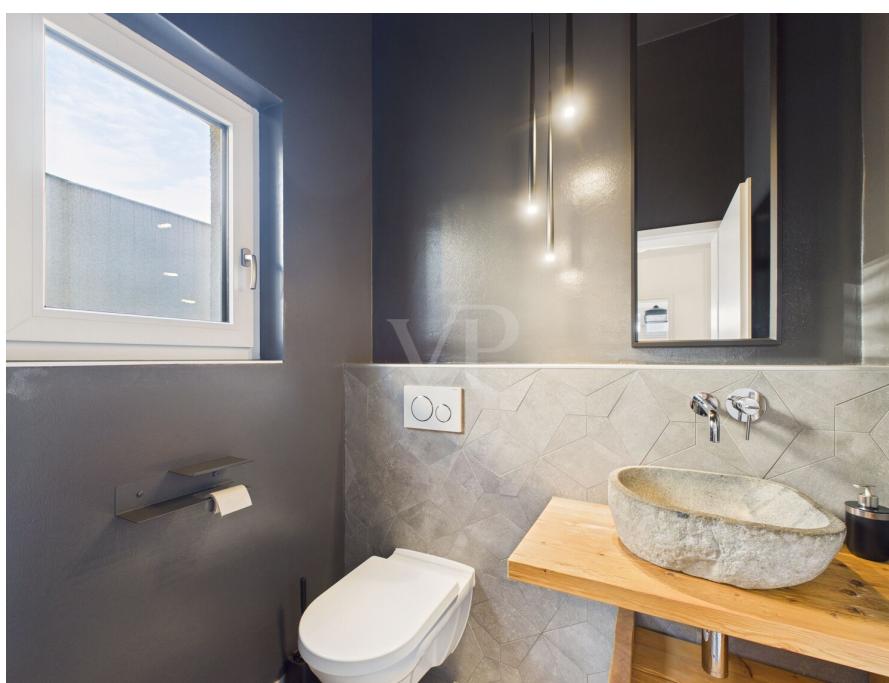
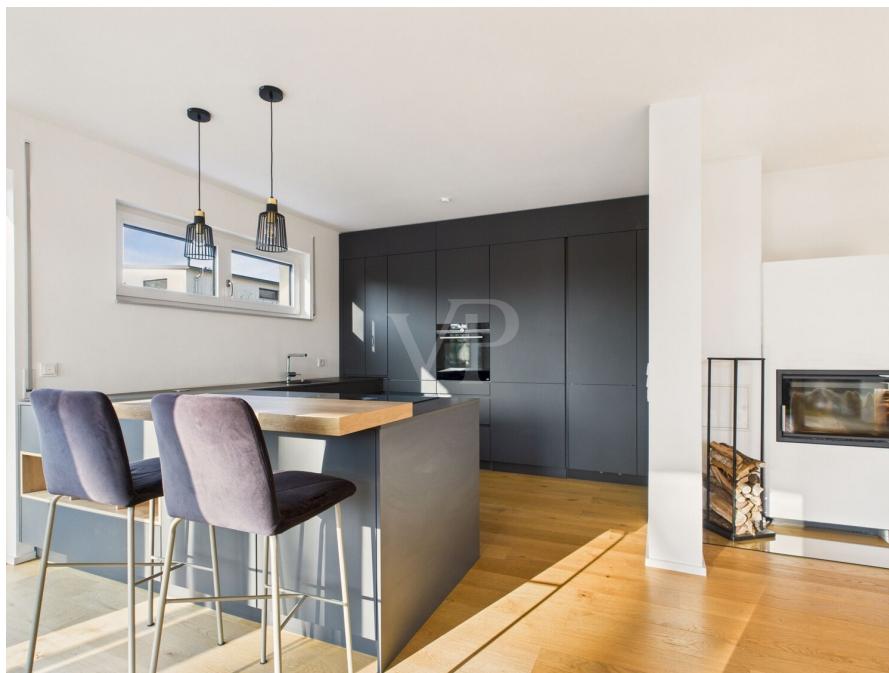
Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



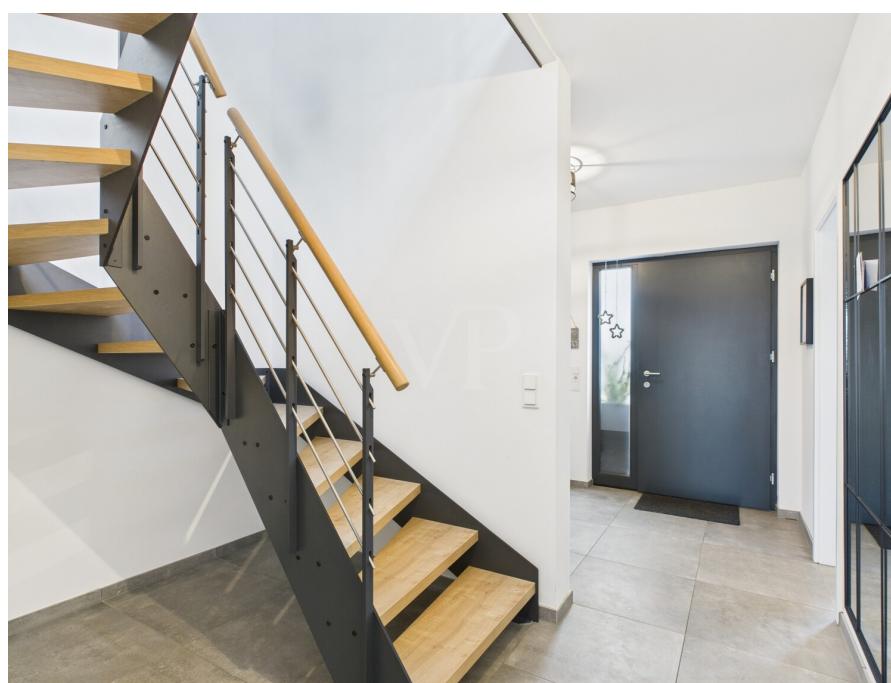
Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig gebaute Einfamilienhaus wurde 2020 in massiver Bauweise von einer regionalen Baufirma individuell geplant und von ansässigen Fachfirmen mit viel Sorgfalt umgesetzt. Entstanden ist ein Zuhause, das ideal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist – modern, großzügig und mit einem besonderen Wohlfühlfaktor.

Der helle, durchdachte Grundriss und die freundlichen Räume schaffen von Anfang an eine angenehme Wohnatmosphäre. Teilweise Raumhöhen von bis zu ca. 3,20 m sorgen für ein offenes, luftiges Raumgefühl. Mittelpunkt des Familienlebens ist der großzügige Wohn- und Essbereich – offen gestaltet, lichtdurchflutet und perfekt für gemeinsames Kochen, Spielen und Zusammensein.

Die Ausstattung überzeugt durch Qualität und Stil: edle Parkettböden, eine hochwertige Leicht-Küche, italienische Fliesen sowie der Terrassenbelag aus Bankirai-Holz unterstreichen den modernen, zeitlosen Charakter des Hauses.

Ein echtes Highlight für Groß und Klein ist der Außenbereich: Die über 75 m² große Terrasse mit Pool erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommertage, Kindergeburtstage oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte und pflegeleichte Garten, wurde gemeinsam mit einer Landschaftsgärtnerin geplant und begeistert das ganze Jahr über. Durch eine abwechslungsreiche, überwiegend weiß blühende Bepflanzung sowie besondere, teilweise exotische Pflanzen zeigt sich der Garten zu jeder Jahreszeit von seiner schönsten Seite – ein echtes Highlight.

Bei der kompletten Ausstattung wurde Wert auf Qualität gelegt, die stets pfleglich behandelt wurde. Dieses Haus bietet nicht nur Platz, sondern ein Zuhause, in dem Familien ankommen, wachsen und sich langfristig wohlfühlen können.

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Alles zum Standort

Geldersheim ist eine familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Schweinfurt und bietet ruhiges Wohnen in angenehmer, naturnaher Umgebung. In unmittelbarer Umgebung finden Sie die Grundschule und eine örtliche Metzgerei. Zudem bietet der Ort einen Kindergarten mit Krippe, einen Bäcker, einen Dorfladen (05:00 - 23:00 Uhr geöffnet) sowie einen Hausarzt, Zahnarzt, Physiopraxis und ein Altenheim. Weitere Supermärkte, eine Tankstelle sowie die Autobahnauffahrt sind ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die nahegelegene Stadt Schweinfurt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Auch der Kur- und Erholungsort Bad Kissingen liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt und ergänzt das Freizeit- und Erholungsangebot ideal.

Geldersheim verbindet damit ruhiges, familiengerechtes Wohnen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Region.

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 21.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25221077-1 - 97505 Geldersheim

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com