

Schweinfurt

# Modernisierter Bungalow - Neue Wärmepumpe mit Speicher - Einliegerwohnung

Objektnummer: 26221001



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

**KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 654 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

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

Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26221001	Kaufpreis	825.000 EUR
Wohnfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	saniert
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	78.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt

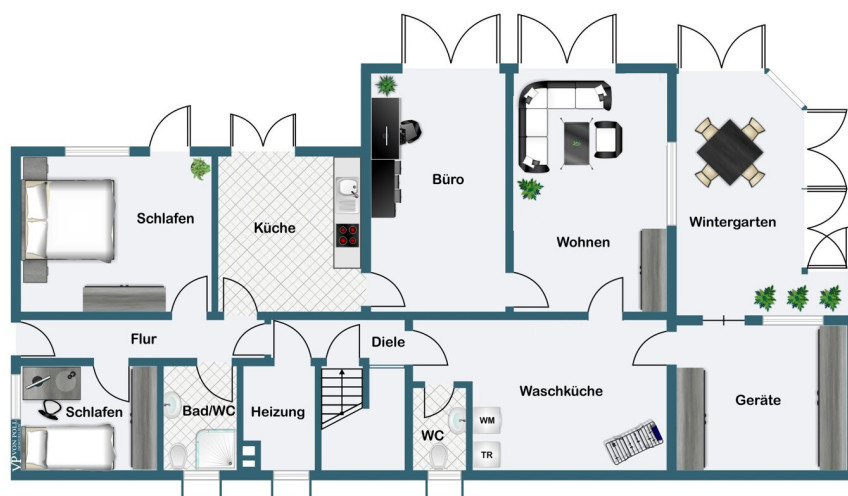
## Die Immobilie





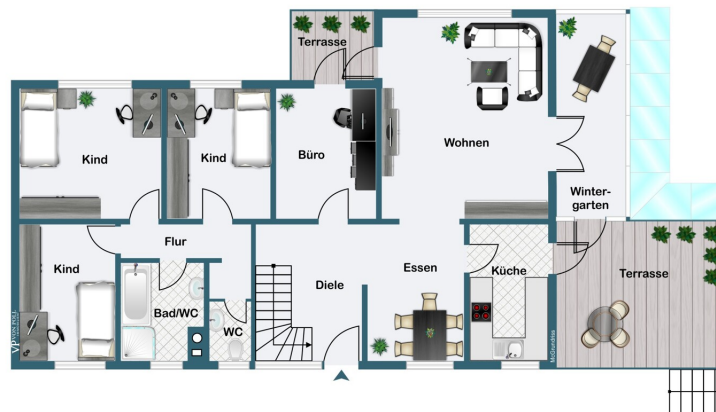
Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221001 - 97422 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: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Helle, freundliche Räume in gepflegtem Umfeld mit modernen Annehmlichkeiten\*\***

Diese ansprechende Immobilie besticht durch ihre lichtdurchfluteten und freundlichen Räume sowie ein gepflegtes Wohnumfeld. Im Erdgeschoss finden sich drei großzügige Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer und ein geräumiger Wintergarten, der einen unverbaubaren Weitblick bietet. Die daran angrenzende Terrasse lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. In der moderne Küche finden Sie viel Stauraum, sie ist optimal ausgestattet und bietet Zugang zur Terrasse.

Eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die integrierte Photovoltaik-Anlage mit einem lukrativen Einspeisungsvertrag sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung mit monatlicher Rückerstattung und tragen zur Senkung der Betriebskosten bei.

Das Untergeschoss, das über einen separaten Eingang verfügt, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend zur Vermietung oder als Airbnb. Bei größerem Platzbedarf kann diese Etage auch als Erweiterung des Wohnraums zum Erdgeschoss genutzt werden. Hier erwarten Sie eine geräumige Küche mit Zugang zum Garten, ein großes Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer anbietet. Das großzügige Wohnzimmer, das aktuell durch eine Ständerwand in zwei Bereiche unterteilt ist, bietet ebenfalls Zugang zum Wintergarten. Zu den weiteren Räumlichkeiten im Untergeschoss zählen Kellerräume, ein Waschraum und ein Geräteraum.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie, die sowohl Lebensqualität als auch ein

großzügiges Platzangebot bietet.

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

**Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

- \* Wohnzimmer mit Zugang zu beiden Wintergärten und zur Terrasse
- \* Moderne Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten, Zugang zur Terrasse
- \* Anliegender Essbereich mit Zugang zum Wohnzimmer
- \* 3 geräumige Schlafzimmer
- \* Büro mit Zugang zum kleinen Wintergarten
- \* Großer Wintergarten mit unverbautem Weitblick, Zugang zur Terrasse
- \* Kleiner Wintergarten mit unverbautem Weitblick ( Zugang vom Wohnzimmer und vom Büro )
- \* Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- \* Gäste-WC
- \* Diele mit Treppen ins Untergeschoss
- \* Wintergarten mit Zugang vom Wohnzimmer und der Küche und Zugang zur Terrasse

Untergeschoss:

- \* Einliegerwohnung:
  - Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
  - Einbauküche mit Essplatz, Zugang in den Garten
  - Schlafzimmer
  - Kleines Zimmer
  - 2 Badezimmer
  - Wintergarten mit Zugang vom Wohnzimmer und Zugang zum Garten
- \* Heizraum
- \* Kellerräume
- \* Waschküche
- \* Badezimmer mit Dusche und WC
- \* Geräteraum

Sonstiges:

- \* Solaranlage (BJ 2010)
- \* Zwei Wintergärten (BJ 2000)
- \* Videosprechanlage
- \* Garage
- \* Stellplatz

**Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## Alles zum Standort

Die Haardt zählt zu den am schönsten gelegenen und beliebtesten Stadtteilen Schweinfurts. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haardtwaldes und bietet damit ein naturnahes Wohnen in einem ruhigen und gehobenen Wohnumfeld.

Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die Innenstadt gewährleistet. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine bequeme Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage bietet zudem eine schnelle Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen der Region, wodurch auch Pendler von einer optimalen Erreichbarkeit profitieren.

**Objektnummer: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## Sonstige Angaben

**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: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## 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)