

Dittelbrunn

Wohnen auf einer Ebene – mit Einliegerwohnung und zusätzlicher Ausbaufäche

Objektnummer: 26221029



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 384 m²

Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

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

Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26221029
Wohnfläche	ca. 147 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

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

Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
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



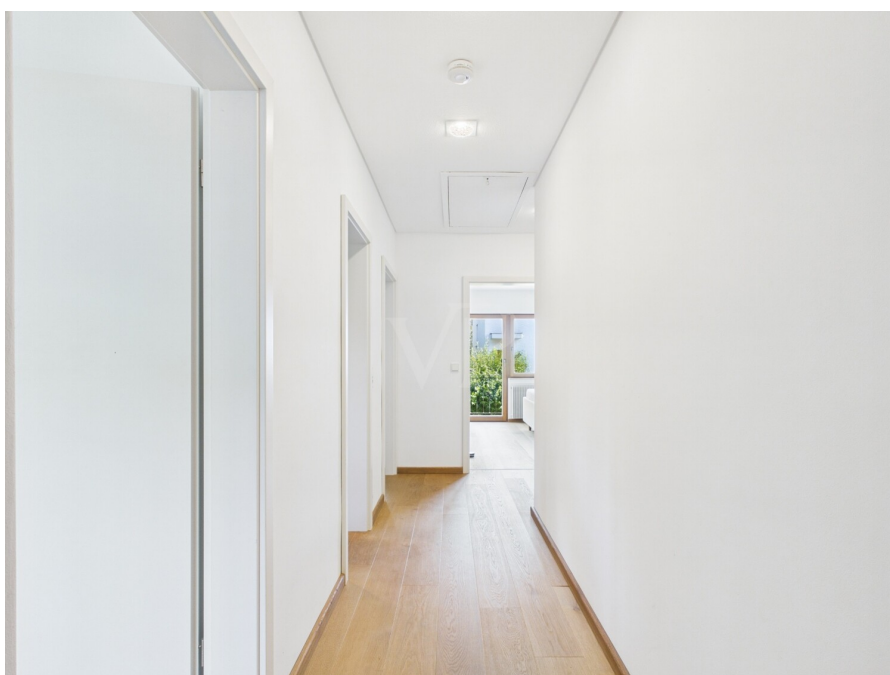
Objektnummer: 26221029 - 97456 Dittelbrunn

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 m² 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

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 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com