

Schweinfurt

# Charmante Villa bietet Ihnen elegante Wohnkultur

Objektnummer: 25221053



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

**KAUFPREIS: 1.220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.212 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

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

**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25221053                  |
| Wohnfläche   | ca. 267 m²                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1983                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                               |                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.220.000 EUR                                                                  |
| Haustyp                       | Villa                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision 3,57 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.    |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                                                         |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 171.08 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.09.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1983           |



**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Ein erster Eindruck

Eine charmante Villa mit Renovierungspotential – ein wahres Schmuckstück, das darauf wartet, in neuem Glanz zu erstrahlen!

Diese exklusive Immobilie befindet sich am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse und bietet Ihnen die beste Wohnlage in Schweinfurt. Umgeben von großzügigen, nicht einsehbaren Grundstücken genießen Sie hier eine angenehme Privatsphäre in einem gehobenen Wohnumfeld.

Diese Kombination aus Ruhe und optimaler Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer.

Der Grundriss der Villa ist großzügig, praktisch und durchdacht.

Schon beim Betreten Ihres neuen Zuhauses durch das imposante Eingangsportal, erfahren Sie eine herrschaftliche Atmosphäre.

Im Herzen dieser einladenden Immobilie erwartet Sie ein offenes Treppenhaus, das die repräsentativen Diele mit einem kunstvollem schmiedeeisernen Treppengeländer verbindet und beide Wohnebenen harmonisch vereint.

Das besondere Ambiente wird durch die beeindruckende Raumhöhe mit aufwendig gearbeiteten Stuckdecken, hochwertigen Rundbogenfenstern und dem hellen Marmorboden im Erdgeschoss unterstrichen.

Repräsentative Schmuckbalkone, symmetrisch angeordnete Erker und der charmante Gartenpavillon verleihen dem Anwesen eine elegante Note.

Die praktische und zugleich stilvolle Aufteilung umfasst im Erdgeschoss ein herrschaftliches Entrée, das nahtlos in das lichtdurchflutete, prächtige Wohnzimmer mit raumhohen Flügeltüren zum Garten und offenem Kamin übergeht, eine beeindruckende Bibliothek mit Zugang zum Garten, ein helles großzügiges Esszimmer mit anliegender Küche und Speisekammer, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss bieten drei große Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer mit deckenhohen Einbauschränken, sowie zwei Bäder und zwei Balkone den perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.

Diese Etage bietet Ihnen zudem die ideale Möglichkeit, eine separate Zweizimmer-Wohnung mit eigenem Eingang durch das Türmchen in Hinterhaus, zu gestalten. Perfekt für Familienangehörige, als Gästebereich oder als abgetrennte Büroeinheit im eigenen Zuhause.



**Die Immobilie ist komplett unterkellert. Das Kellergeschoss bietet zudem eine gepflegte, teils wohnlich ausgebaute Nutzfläche, sowie viel Lagerplatz.**

**Inmitten des idyllischen Gartens, umgeben von Hecken, Hortensien und altem Baumbestand steht ein charmanter Pavillon, der wie geschaffen ist für Familienfeste im Freien, als Atelier im lichtdurchflutetem Raum oder nur zum Verweilen um den Blick in den Garten zu genießen.**

**Das architektonisch stilvollen Schieferdächer von Haupthaus, Pavillon, Türmchen und Garage überzeugen durch ihre beeindruckende Lebensdauer von über 100 Jahren. Wetterbeständig und pflegeleicht, verleiht ein Schieferdach jedem Gebäude eine unverwechselbare zeitlose und schöne Optik.**

**Dieses Anwesen verkörpert nicht nur eine elegante Atmosphäre, sondern auch viel Raum zur Gestaltung und Entfaltung Ihrer individuellen Wohnräume.**

**Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!  
Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.**

**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Ausstattung und Details

**Erdgeschoss: Herrschaftliches Entrée mit offenem Treppenhaus**

- \* **Wohnzimmer mit offenem Kamin und drei bodentiefen Flügeltüren, die Zugang zur Terrasse und in den Garten bieten**
- \* **Großzügige Bibliothek mit hochwertigen Bücherregalen und Flügeltür mit Zugang in den Garten**
- \* **Esszimmer mit breiter, in die Wand versenkbarer Schiebetür zum Wohnzimmer, Flügeltür mit Zugang zum seitlichen Garten**
- \* **Anliegende Küche mit deckenhohen Einbauschränken**
- \* **Speisekammer**
- \* **Gäste-WC im Entrée**

**Obergeschoss:**

- \* **Geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefen Flügeltüren**
- \* **Großzügiges Ankleidezimmer mit Flügeltüre und Zugang zu einem Balkon ( Blick zum Hof )**
- \* **Weiteres Schlafzimmer mit bodentiefen Flügeltüren**
- \* **Marmorbadezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne**
- \* **Abtrennbarer Wohneinheit ( bei Bedarf ) : Separater Eingang vom Türmchen**
- \* **Wohn-/Esszimmer mit Flügeltüre und Zugang zu einem Balkon ( Blick ins Höllental )**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Kleiner Küchenbereich**
- \* **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**

**Kellergeschoss: komplett gefliest**

- \* **Zwei Zimmer ( wohnlich ausgebaute Nutzfläche )**
- \* **Hauswirtschaftsraum**
- \* **Kleiner Kellerraum**
- \* **Badezimmer mit Wanne**
- \* **Lagerräume**
- \* **Gartenpavillon mit breiter Flügeltürfront**
- \* **Kleiner Teich**
- \* **Alter Baumbestand**
- \* **Doppelgarage mit elektrischem Toren, vom Haus steuerbar**
- \* **Alarmanlage**

**Objektnummer: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **Alles zum Standort**

Das Immobilie liegt unweit des Leopoldina-Krankenhauses in bester Wohnlage. Aufgrund der zentralen Lage erreichen Sie bequem mit dem Bus oder auch entspannt zu Fuß die Innenstadt in Kürze. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Das Leopoldina-Krankenhaus erreicht man fußläufig in ca. 10 Minuten.

Schweinfurt bietet Ihnen alles, was Sie für das alltägliche Leben benötigen. Neben vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten besitzt die Stadt eine optimale medizinische Versorgung durch Krankenhäuser und zahlreiche Fachärzte. Die Autobahnen A7, A70 und A71 sind schnell zu erreichen.



**Objektnummer: 25221053 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25221053 - 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)**