

Grafenrheinfeld

# BJ 2019 - Wohnen auf einer Ebene - modern und energieeffizient

Property ID: 26221025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 610 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

## At a glance

Property ID	26221025	Purchase Price	980.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Pitched roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2019	Equipment	Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>18.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>22.09.2033</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2018</b>

Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

## The property



**Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld**

## **A first impression**

**Modernes Wohnen in gepflegtem und verkehrsberuhigtem Neubaugebiet.**

**Dieses energieeffiziente Einfamilienhaus bietet Ihnen mit ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen genügend Platz für die ganze Familie.**

**Sie haben die Möglichkeit die Etagen zu separieren und eine Einliegerwohnung oder Büroräume mit eigenem Eingang zu schaffen.**

**Die durchdachte Technik und hochwertige Materialien machen diese Immobilie zu einem soliden, werterhaltenden Schmuckstück.**

**Dank der modernen Ausstattung und stilvollen Architektur erleben Sie hier großzügiges Wohnen.**

**Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und einer offener Luxusküche mit Markengeräten, Bora-Abzugssystem und breiter Arbeitsfläche. Von hier haben Sie barrierefreien Zugang zur Terrasse und in den Garten. Alle Fenster sind mit einer automatischen Beschattungsanlage ausgestattet.**

**Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss das Elternschlafzimmer mit anliegendem begehbaren Kleiderschrank, zwei freundlichen Kinderzimmern, einem schicken Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC, sowie eine geräumige Speise-/ Abstellkammer.**

**Im Untergeschoss mit separatem Eingang befindet sich ein weiterer heller Wohnraum mit Zugang zum Garten, ein zusätzliches Zimmer/Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie der Heiz- und Technikraum.**

**Küchenanschlüsse sind in dieser Etage ebenfalls vorgesehen.**

**Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in beiden Etagen, dreifachverglaste Fenster mit Fliegengitter und Beschattungssystem, Smart Home, Lüftungsanlage, hohe Decken, LED-Beleuchtungssystem und vieles mehr sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort.**

**Der pflegeleicht angelegte Garten verfügt über ein Bewässerungssystem, einen separaten Nutzgarten, einen Brunnen mit Tauchpumpe und eine Doppelgarage mit viel Stauraum.**

**Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld**

## Details of amenities

### Erdgeschoss:

- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, bodentiefe Fensterfronten mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- offene Luxusküche mit indirekter Beleuchtung, Markengeräten und dem Bora-Abzugssystem
- Elternschlafzimmer mit anliegendem, begehbaren Kleiderschrank
- 2 helle Kinderzimmer
- modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC
- geräumige Diele mit Garderobenschrank
- Hauswirtschaftsraum, Stromleitungen für Küche und Waschraum extra stark ausgelegt (Entlastung der Stromleitung)
- Schiebetür (Milchglas) zum Wohn-/Essbereich
- Nachtlicht
- Massivholztreppe ins Untergeschoss
- Anschluss für Kaminofen im Wohnraum vorbereitet
- Tragende Trennwand im Wohn- und Essbereich (TV-Elektronik integriert)

### Untergeschoss:

- heller Wohnraum mit Zugang in den Garten (Küchenanschlüsse könnten dort verlegt werden)
- weiteres Zimmer / Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Heiz- und Technikraum / Steuerungszentrale

### Sonstiges:

- KNX-Smarthome System
- einheitlicher Fliesenboden mit flächenbündige Fliesensockel
- Fußbodenheizung in beiden Etagen
- Dreifachverglaste Fenster mit automatischer Beschattung und Fliegengitter
- Lüftungsanlage (mit Heizung gekoppelt)
- hohe Deckenhöhe (Decken abgehängt)
- Zimmertüren in Massivholzoptik (Eiche)
- Nachtlicht
- LED Beleuchtungssystem, dimmbar, vom Lichtplaner geplant
- Sicherheitstüren und Fenster
- Videosprechanlage
- manuelle Steuerung (Haustür, Licht, Heizung, Jalousien, Gartenbewässerung)
- Glasfasernetz

- viele Leerrohre verbaut
- Entkalkungsanlage
- Photovoltaik vorbereitet
- pflegeleicht angelegter Garten mit Bewässerungssystem
- separater Nutzgarten
- Brunnen mit Tauchpumpe
- Doppelgarage mit weiterem Stauraum

**Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhten Ortsrandlage in einem modernen und ruhigen Neubaugebiet ohne direkte Nachbarn. Das angrenzende Grundstück gehört der Gemeinde und wird kein Bauland.**

**Die Immobilie befindet sich im Stadtbusbereich von Schweinfurt. In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A70. Kindergarten sowie Grundschule sind vor Ort, weiterführende Schulen finden Sie in Schweinfurt. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.**

**Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld**

## Other information

**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. 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.

**Property ID: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

**E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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