

Stadtlauringen / Ballingshausen

# Mehrfamilienhaus mit wunderschönem, ruhigem Grundstück – perfekt für Mehrgenerationen

Property ID: 25221066

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 370 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.700 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

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

Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## At a glance

Property ID	25221066	Purchase Price	580.000 EUR
Living Space	ca. 370 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1975	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## The property



Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## The property



Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## The property



Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## The property



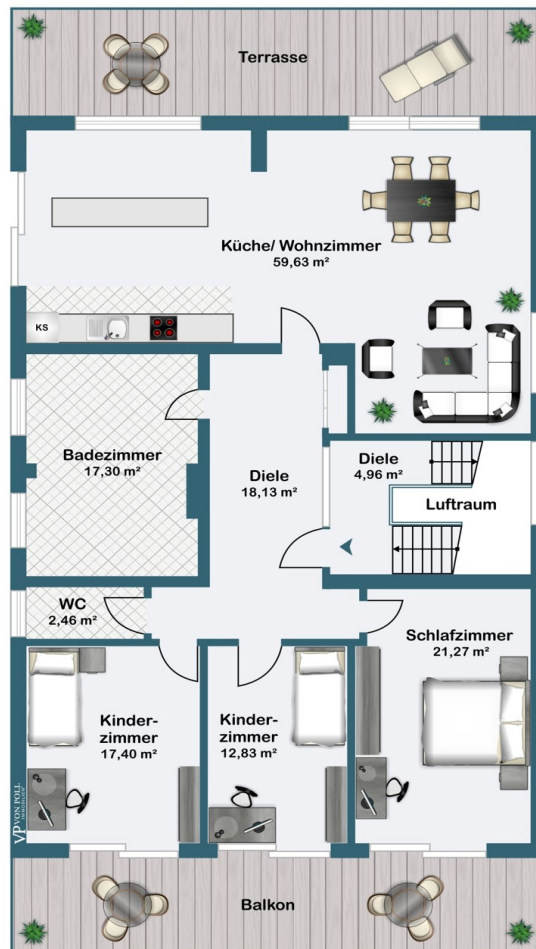
Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

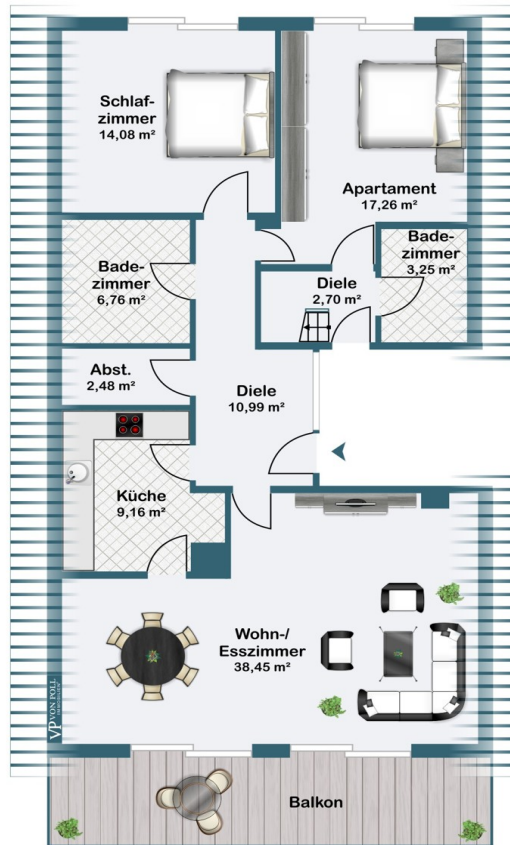
## The property

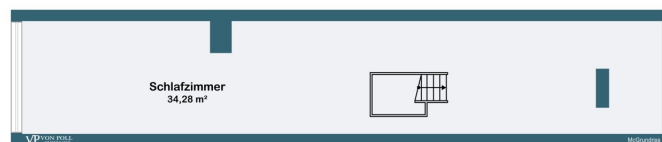
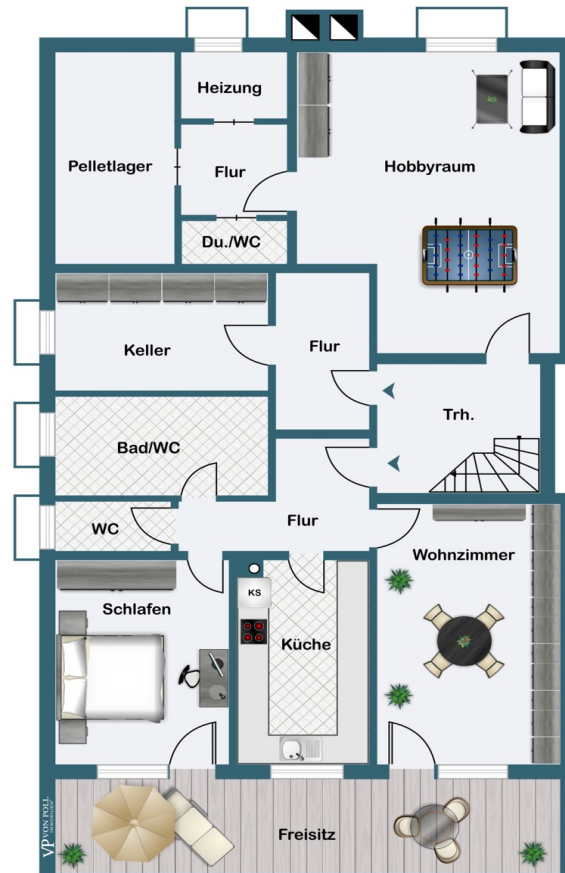


Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## **A first impression**

**\*\*Ihr neues Zuhause\*\***

**Willkommen in dieser gepflegten Immobilie, die durch ihre optimale Raumaufteilung sowie großzügige, helle Räume überzeugt. Hier eröffnet sich Ihnen die ideale Gelegenheit, ein gemütliches Familiendomizil zu schaffen, ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren oder eine Wohneinheit zu vermieten – und so einen Teil der Finanzierung zu decken.**

**Großzügige Räume auf allen Etagen sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der traumhafte, idyllische Garten lädt zum Verweilen ein und bietet reichlich Platz für spielende Kinder oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die großflächige Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und mit einem Sonnensegel ausgestattet ist, verspricht entspannte Stunden im Freien.**

**Ein besonderer Vorteil: Von allen Wohnräumen aus gelangen Sie direkt auf eine Terrasse oder einen Balkon – so lässt sich das Leben im Freien jederzeit genießen.**

**Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit Funktionalität und stellt eine attraktive Wahl für verschiedenste Lebensmodelle dar. Lassen Sie sich von diesem ruhig gelegenen Zuhause begeistern – und gestalten Sie hier Ihre Zukunft.**

**Wurde Ihr Interesse geweckt ?**

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

**Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Details of amenities

**Hauptwohnung : ca. 154m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Wohn-Essbereich, Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- \* **Schlafzimmer, Zugang zum Balkon**
- \* **Kinderzimmer, Zugang zum Balkon**
- \* **Kinderzimmer / Ankleidezimmer, Zugang zum Balkon**
- \* **Badezimmer**
- \* **Gäste-WC**

**Obergeschoss : ca. 109 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Wohn-Essbereich, Zugang zum Balkon**
- \* **Küche**
- \* **Schlafzimmer, Gartenblick**
- \* **Badezimmer**

**Apartment (DG), ca. 34 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Schlafzimmer, Gartenblick**
- \* **Badezimmer**
- \* **Treppe zum Studio im Spitzboden, beheizt**

**Untergeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Wohnzimmer, Zugang zur Terrasse**
- \* **Schlafzimmer, Zugang zur Terrasse**
- \* **Küche, Zugang zur Terrasse**
- \* **Badezimmer**
- \* **Gäste-WC**

**Sonstiges:**

- \* **Separater Wasser- und Stromanschluss für jede Etage**
- \* **Kellerräume für jeder Etage**
- \* **Waschküche mit 3 Waschmaschinenanschlüssen**
- \* **Pelletlager**
- \* **Garage / Werkstatt (2 Tore) mit Absauganlage**
- \* **Carport**
- \* **Gartenhaus mit Zugang zu einem separaten Keller, Zugang vom Haus nicht möglich**
- \* **Garten mit Zufahrt**
- \* **Zisterne (10.000 Liter), ehemaliger Öltank, gereinigt**

**Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## All about the location

Ballingshausen ist ein kleiner, idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Stadtlauringen im Landkreis Schweinfurt. Hier lebt man in ruhiger, ländlicher Umgebung – ideal für alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten. Die nächstgelegene Grund- und Mittelschule ist in Stadtlauringen angesiedelt.

Ballingshausen verfügt über ein vielseitiges Vereinsleben, wie Sportverein, Musikverein, Gartenbauverein, sowie die Freiwillige Feuerwehr.

Die medizinische Versorgung ist in den nahegelegenen Orten Stadtlauringen und Maßbach gewährleistet. Hier finden sich mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte sowie Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte, Banken und eine Postfiliale – bietet Stadtlauringen, sowie die umliegenden Gemeinden.

Der 5 km entfernte Ellertshäuser See ist als Naherholungsgebiet mit Bade- und Segelmöglichkeiten bekannt.

Stadtlauringen liegt rund 4?km, Maßbach etwa 5?km entfernt. Die Stadt Schweinfurt ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Kissingen in etwa 30 Minuten.

**Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## 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.

**Property ID: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## 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)**