

Schweinfurt

## Charming villa offers elegant living culture

Property ID: 25221053



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

**PURCHASE PRICE: 1.220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 267 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.212 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

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

**Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25221053</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.220.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 267 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2024</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1983</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final Energy Demand	<b>171.08 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>06.09.2035</b>	Energy efficiency class	<b>F</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1983</b>

Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## The property



**Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **A first impression**

A charming villa with renovation potential – a true gem waiting to shine in new splendor! This exclusive property is located at the end of a quiet cul-de-sac and offers the best residential location in Schweinfurt. Surrounded by spacious, secluded grounds, you will enjoy pleasant privacy in an upscale residential area. This combination of tranquility and optimal accessibility makes this property an ideal retreat for discerning buyers. The villa's floor plan is spacious, practical, and thoughtfully designed. Upon entering your new home through the impressive entrance portal, you will immediately experience a stately atmosphere. At the heart of this inviting property, an open staircase awaits, connecting the grand foyer with an ornate wrought-iron banister and harmoniously uniting both living levels. The special ambiance is further enhanced by the impressive ceiling height with elaborately crafted stucco work, high-quality arched windows, and the light marble flooring on the ground floor. Elegant balconies, symmetrically arranged bay windows, and the charming garden pavilion lend the property an elegant touch. The practical yet stylish layout on the ground floor features a stately entrance hall that flows seamlessly into the light-filled, magnificent living room with floor-to-ceiling French doors opening onto the garden and a fireplace, an impressive library with garden access, a bright and spacious dining room with an adjoining kitchen and pantry, and a guest WC. Upstairs, three large bedrooms, a dressing room with floor-to-ceiling built-in wardrobes, two bathrooms, and two balconies offer the perfect retreat for the whole family. This floor also provides the ideal opportunity to create a separate two-room apartment with its own entrance through the turret in the rear building. Perfect for family members, as a guest suite, or as a self-contained office within your own home. The property has a full basement, which offers well-maintained, partially finished living space and ample storage. Nestled within an idyllic garden, surrounded by hedges, hydrangeas, and mature trees, stands a charming pavilion, perfect for outdoor family gatherings, as a light-filled studio, or simply for relaxing and enjoying the garden view. The architecturally stylish slate roofs of the main house, pavilion, turret, and garage boast an impressive lifespan of over 100 years. Weather-resistant and easy to maintain, a slate roof lends any building a distinctive, timeless, and beautiful appearance. This property embodies not only an elegant atmosphere but also ample space to design and realize your individual living dreams. Let yourself be captivated by this unique opportunity! Please feel free to contact us at +49 179 2274038 or send an inquiry by email.

**Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **Details of amenities**

**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**

**Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 171.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## 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)**