

Schweinfurt

# Encantadora villa que ofrece una elegante cultura de vida.

*Número de propiedad: 25221053*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.220.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 267 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.212 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## De un vistazo

Número de propiedad	25221053	Precio de compra	1.220.000 EUR
Superficie habitable	ca. 267 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1983	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	171.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propiedad



**Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Una primera impresión

Una encantadora villa con potencial de renovación: ¡una verdadera joya que espera brillar con nuevo esplendor! Esta exclusiva propiedad se encuentra al final de una tranquila calle sin salida y ofrece la mejor ubicación residencial de Schweinfurt. Rodeado de amplios y tranquilos terrenos, disfrutará de una agradable privacidad en una exclusiva zona residencial. Esta combinación de tranquilidad y óptima accesibilidad convierte a esta propiedad en el refugio ideal para compradores exigentes. La distribución de la villa es espaciosa, práctica y está cuidadosamente diseñada. Al entrar en su nuevo hogar a través del impresionante portal de entrada, experimentará inmediatamente una atmósfera señorial. En el corazón de esta acogedora propiedad, le espera una escalera abierta que conecta el gran vestíbulo con una ornamentada barandilla de hierro forjado y une armoniosamente ambas plantas. El ambiente especial se ve realzado por la impresionante altura del techo con estuco elaborado, las ventanas arqueadas de alta calidad y el suelo de mármol claro en la planta baja. Elegantes balcones, ventanales simétricos y el encantador pabellón del jardín confieren a la propiedad un toque de distinción. La práctica y elegante distribución de la planta baja incluye un majestuoso recibidor que se integra a la perfección con el magnífico y luminoso salón, con amplias puertas francesas que dan al jardín y chimenea, una impresionante biblioteca con acceso al jardín, un amplio y luminoso comedor con cocina y despensa contiguas, y un aseo de cortesía. En la planta superior, tres amplios dormitorios, un vestidor con armarios empotrados, dos baños y dos balcones ofrecen el refugio perfecto para toda la familia. Esta planta también ofrece la oportunidad ideal para crear un apartamento independiente de dos habitaciones con entrada independiente a través de la torreta del edificio trasero. Perfecto para familiares, como suite de invitados o como despacho independiente dentro de la propia casa. La propiedad cuenta con un sótano completo, que ofrece un espacio habitable bien cuidado y parcialmente terminado, y amplio espacio de almacenamiento. Enclavado en un

idílico jardín, rodeado de setos, hortensias y árboles maduros, se encuentra un encantador pabellón, perfecto para reuniones familiares al aire libre, como un luminoso estudio o simplemente para relajarse y disfrutar de las vistas al jardín. Los elegantes tejados de pizarra de la casa principal, el pabellón, la torre y el garaje cuentan con una impresionante vida útil de más de 100 años. Resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento, los tejados de pizarra confieren a cualquier edificio una apariencia distintiva, atemporal y hermosa. Esta propiedad no solo ofrece un ambiente elegante, sino también un amplio espacio para diseñar y hacer realidad sus sueños de vida. ¡Déjese cautivar por esta oportunidad única! No dude en contactarnos al +49 179 2274038 o enviarnos una consulta por correo electrónico.

**Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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