

### **Schwebheim**

# \* Teilsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohngegend \*

**CODE DU BIEN: 25221049** 



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 671 m<sup>2</sup>



O	En un coup d'œil
0	La propriété
0	Informations énergétiques

- Une première impression
- Détails des commodités
- O Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221049
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée



# Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	206.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1955































## Une première impression

Entdecken Sie diese teils sanierte Doppelhaushälfte, die ideal für eine kleine Familie ist. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet charmante Details sowie Potenzial zur weiteren Gestaltung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das nahtlos in die offene Küche übergeht – perfekt für gesellige Abende mit der Familie. Ein anliegendes Esszimmer sowie ein Badezimmer runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit einem separaten Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer, sowie ein modernes Badezimmer. Über eine platzsparende Treppe in der Diele gelangen Sie ins Dachgeschoss, das Ihnen zusätzliche wohnliche Nutzfläche bietet und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Diverse Kellerräume bieten ausreichend Stauraum. Ein Pluspunkt dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der nicht nur Platz zum Spielen für die Kinder, sondern auch ideale Möglichkeiten als Nutzgarten bietet. Alter Baumbestand sorgt für einen schattigen Rückzugsort und lädt an warmen Tagen zum Entspannen ein.

Im Jahr 2018 wurden das Dach mit Dämmung, sowie die Fassade und Spenglerarbeiten für Dach und Gauben erneuert. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde ebenfalls 2018 saniert. 2015 erhielt das Haus neue Fenster und eine Haustür.

Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie mit weiteren Renovierungen ihr neues Zuhause.

Wurde Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038



## Détails des commodités

### Erdgeschoss:

- \* Wohnzimmer mit anliegender Küche
- \* Esszimmer
- \* Badezimmer
- \* Diele mit Treppe ins Obergeschoss und in den Keller

### Obergeschoss:

- \* Schlafzimmer mit anliegendem Ankleidezimmer
- \* Kinderzimmer
- \* Badezimmer
- \* Flur mit Treppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss: ausgebaute Nutzfläche

### Untergeschoss:

- \* Kellerräume
- \* Heizraum

### Sonstiges:

- \* Garage
- \* Stellplatz
- \* Schuppen für Gartengeräte
- \* Gartengrundstück mit altem Baumbestand
- \* Pool



## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Schwebheim mit ca. 4200 Einwohnern liegt nur 6 km südlich von Schweinfurt an der B 286. Die Anbindung an die Autobahnen A 70 und A 71 macht die Lage besonders attraktiv. Die B 286 ist ein wichtiger Zubringer zur A3 Würzburg /Nürnberg.

Eine sehr gute Infrastruktur umfasst zahlreiche Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte, die alle Einkäufe bequem ermöglichen. Familien finden hier zwei Kindergärten, einen Kinderhort sowie eine Grundschule. Zudem stehen Arzt, Apotheke, Vereine und ein Bürgerhaus zur Verfügung, die das Gemeindeleben bereichern.



### Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



### Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0 E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com