

Geldersheim

## Familienfreundliches Zuhause - Sofort bezugsfrei

**CODE DU BIEN: 25221077**



**PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 628 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221077	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	03.01.2026	État de la propriété	Bon état
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée
Salles de bains	2		
Année de construction	2020		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

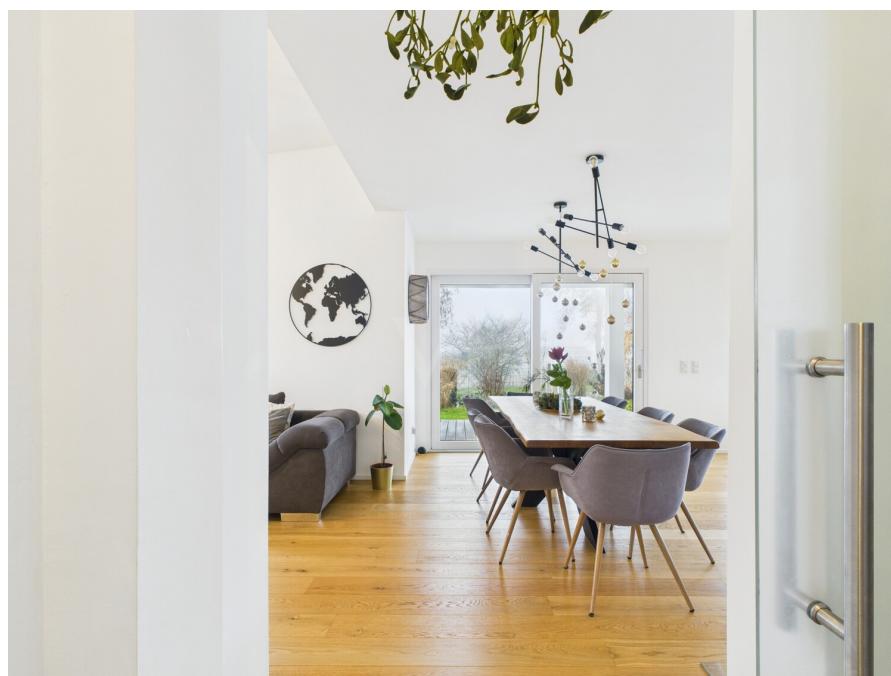
**CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	21.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim**

## Une première impression

Dieses hochwertig gebaute Einfamilienhaus wurde 2020 in massiver Bauweise von einer regionalen Baufirma individuell geplant und von ansässigen Fachfirmen mit viel Sorgfalt umgesetzt. Entstanden ist ein Zuhause, das ideal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist – modern, großzügig und mit einem besonderen Wohlfühlfaktor.

Der helle, durchdachte Grundriss und die freundlichen Räume schaffen von Anfang an eine angenehme Wohnatmosphäre. Teilweise Raumhöhen von bis zu ca. 3,20 m sorgen für ein offenes, luftiges Raumgefühl. Mittelpunkt des Familienlebens ist der großzügige Wohn- und Essbereich – offen gestaltet, lichtdurchflutet und perfekt für gemeinsames Kochen, Spielen und Zusammensein.

Die Ausstattung überzeugt durch Qualität und Stil: edle Parkettböden, eine hochwertige Leicht-Küche, italienische Fliesen sowie der Terrassenbelag aus Bankirai-Holz unterstreichen den modernen, zeitlosen Charakter des Hauses.

Ein echtes Highlight für Groß und Klein ist der Außenbereich: Die über 75 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Pool erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommertage, Kindergeburtstage oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte und pflegeleichte Garten, wurde gemeinsam mit einer Landschaftsgärtnerin geplant und begeistert das ganze Jahr über. Durch eine abwechslungsreiche, überwiegend weiß blühende Bepflanzung sowie besondere, teilweise exotische Pflanzen zeigt sich der Garten zu jeder Jahreszeit von seiner schönsten Seite – ein echtes Highlight.

Bei der kompletten Ausstattung wurde Wert auf Qualität gelegt, die stets pfleglich behandelt wurde. Dieses Haus bietet nicht nur Platz, sondern ein Zuhause, in dem Familien ankommen, wachsen und sich langfristig wohlfühlen können.

**CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim**

## Tout sur l'emplacement

Geldersheim ist eine familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Schweinfurt und bietet ruhiges Wohnen in angenehmer, naturnaher Umgebung. Der Ort verfügt über einen Kindergarten und Grundschule und über eine gute örtliche Infrastruktur. Der Ort ist besonders bei Familien aufgrund seiner Überschaubarkeit und hohen Lebensqualität beliebt.

Die nahegelegene Stadt Schweinfurt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Auch der Kur- und Erholungsort Bad Kissingen liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt und ergänzt das Freizeit- und Erholungsangebot ideal.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung, insbesondere an die Autobahn A71 sowie an umliegende Bundesstraßen, sind sowohl Arbeitsplätze als auch Ausflugsziele schnell erreichbar – ein großer Vorteil für Berufspendler.

Geldersheim verbindet damit ruhiges, familiengerechtes Wohnen mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Region.

**CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 21.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25221077 - 97505 Geldersheim**

## 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](mailto:hassfurt@von-poll.com)

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

---

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