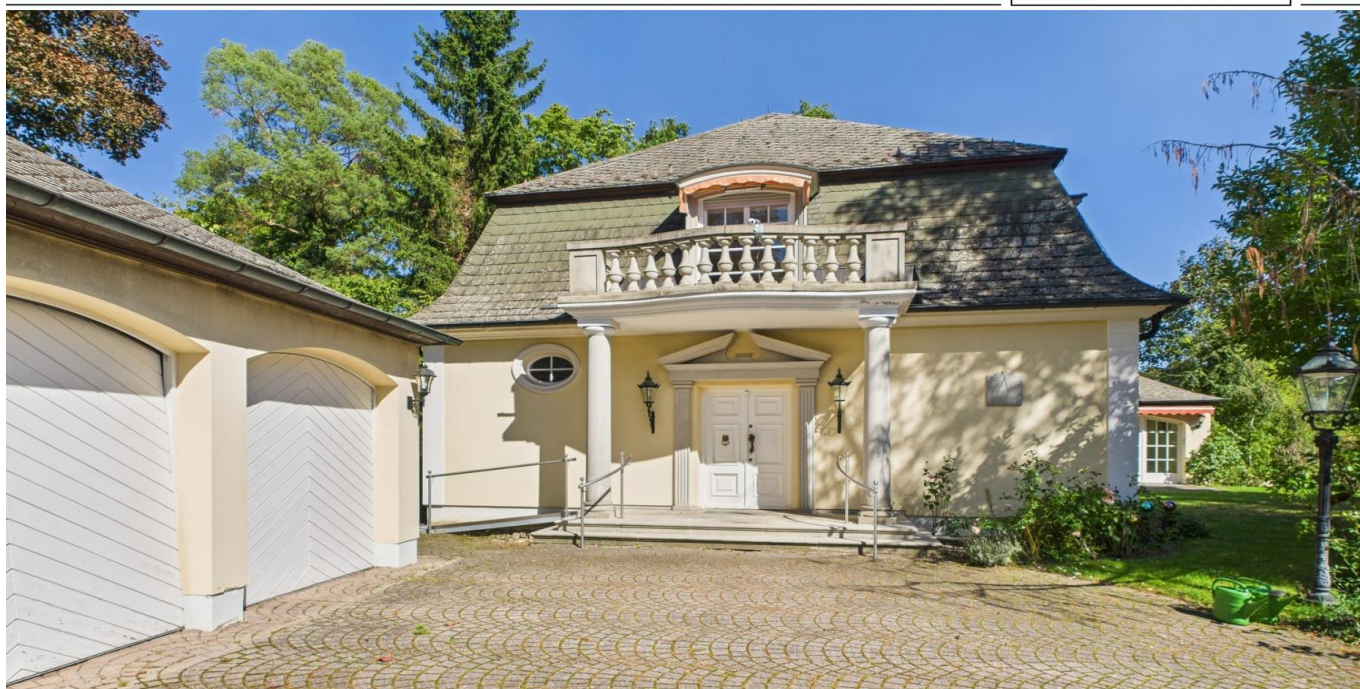


Schweinfurt

## Une charmante villa vous offre un cadre de vie élégant et raffiné.

**CODE DU BIEN: 25221053**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 267 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.212 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

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

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25221053</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 267 m²</b>                    |
| <b>Pièces</b>                 | <b>8</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1983</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.220.000 EUR</b>                                                                       |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Villa</b>                                                                               |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>                  |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2024</b>                                                                                |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                              |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 06.09.2035           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 171.08 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | F                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1983                   |

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Une première impression

Une charmante villa à rénover – un véritable joyau qui ne demande qu'à resplendir de toute sa splendeur ! Cette propriété exclusive est située au fond d'une impasse tranquille et bénéficie du meilleur emplacement résidentiel de Schweinfurt. Entourée d'un vaste terrain à l'abri des regards, elle vous garantit une intimité absolue dans un quartier résidentiel haut de gamme. Ce havre de paix, allié à une accessibilité optimale, en fait un lieu de vie idéal pour les acheteurs exigeants. La villa offre un plan spacieux, fonctionnel et conçu avec soin. Dès l'entrée, par l'impressionnant portail, vous serez conquis par son atmosphère majestueuse. Au cœur de cette demeure accueillante, un escalier ouvert relie le hall d'entrée principal, orné d'une rampe en fer forgé, et unit harmonieusement les deux niveaux. L'ambiance particulière est sublimée par la hauteur sous plafond remarquable, les stucs finement travaillés, les fenêtres cintrées de grande qualité et le sol en marbre clair du rez-de-chaussée. D'élégants balcons, des bow-windows symétriques et un charmant pavillon de jardin confèrent à la propriété une touche de raffinement. L'agencement à la fois pratique et élégant du rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée majestueux qui s'ouvre harmonieusement sur un magnifique séjour baigné de lumière. Ce dernier est doté de portes-fenêtres donnant sur le jardin et d'une cheminée. On y trouve également une impressionnante bibliothèque avec accès au jardin, une salle à manger spacieuse et lumineuse avec cuisine et cellier attenants, ainsi que des toilettes invités. À l'étage, trois grandes chambres, un dressing avec placards intégrés du sol au plafond, deux salles de bains et deux balcons offrent un refuge idéal pour toute la famille. Cet étage offre également la possibilité d'aménager un appartement indépendant de deux pièces avec sa propre entrée par la tourelle située à l'arrière. Parfait pour accueillir des membres de la famille, comme suite d'invités ou comme bureau indépendant au sein de votre propre maison. La propriété dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace de vie partiellement aménagé et bien entretenu, ainsi que de nombreux rangements. Niché au cœur d'un jardin idyllique, entouré de haies, d'hortensias et d'arbres matures, se dresse un charmant pavillon, idéal pour les réunions de famille en plein air, comme studio lumineux ou simplement pour se détendre et profiter de la vue sur le jardin. Les toitures en ardoise, d'une élégance architecturale remarquable, de la maison principale, du pavillon, de la tourelle et du garage affichent une durée de vie impressionnante de plus de 100 ans. Résistantes aux intempéries et faciles d'entretien, les toitures en ardoise confèrent à tout bâtiment une allure unique, intemporelle et raffinée. Cette propriété offre non seulement une atmosphère élégante, mais aussi un espace généreux pour concevoir et réaliser l'espace de vie dont vous rêvez. Laissez-vous séduire par cette opportunité exceptionnelle ! N'hésitez pas à nous contacter au +49 179 2274038 ou à nous envoyer une demande par courriel.

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Détails des commodités

**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**

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## 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)**