

Schweinfurt

# Η γοητευτική βίλα προσφέρει κομψή κουλτούρα διαβίωσης

Αριθμός ακινήτου: 25221053



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.220.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 267 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.212 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25221053	Τιμή αγοράς	1.220.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 267 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Δωμάτια	8	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έτος ανακαίνισης	2024
τουαλέτα	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1983	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	171.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1983

Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Μια πρώτη εντύπωση

Μια γοητευτική βίλα με δυνατότητες ανακαίνισης – ένα πραγματικό στολίδι που περιμένει να λάμψει με νέα λάμψη! Αυτό το αποκλειστικό ακίνητο βρίσκεται στο τέλος ενός ήσυχου αδιεξόδου και προσφέρει την καλύτερη οικιστική τοποθεσία στο Schweinfurt. Περιτριγυρισμένο από ευρύχωρους, απομονωμένους χώρους, θα απολαύσετε ευχάριστη ιδιωτικότητα σε μια πολυτελή οικιστική περιοχή. Αυτός ο συνδυασμός ηρεμίας και βέλτιστης προσβασιμότητας καθιστά αυτό το ακίνητο ιδανικό καταφύγιο για απαιτητικούς αγοραστές. Η κατοψη της βίλας είναι ευρύχωρη, πρακτική και προσεκτικά σχεδιασμένη. Μπαίνοντας στο νέο σας σπίτι από την εντυπωσιακή πύλη εισόδου, θα βιώσετε αμέσως μια αρχοντική ατμόσφαιρα. Στην καρδιά αυτού του φιλόξενου ακινήτου, σας περιμένει μια ανοιχτή σκάλα, που συνδέει το μεγάλο φουαγιέ με ένα περίτεχνο σιδερένιο κιγκλίδωμα και ενώνει αρμονικά και τα δύο επίπεδα διαβίωσης. Η ιδιαίτερη ατμόσφαιρα ενισχύεται περαιτέρω από το εντυπωσιακό ύψος της οροφής με περίτεχνα κατασκευασμένο γυψομάρμαρο, υψηλής ποιότητας τοξωτά παράθυρα και το ανοιχτόχρωμο μαρμάρινο δάπεδο στο ισόγειο. Κομψά μπαλκόνια, συμμετρικά διατεταγμένα παράθυρα σε προεξοχή και το γοητευτικό κίосκι στον κήπο προσδίδουν στο ακίνητο μια κομψή πινελιά. Η πρακτική αλλά κομψή διαρρύθμιση στο ισόγειο διαθέτει ένα επιβλητικό χολ εισόδου που ρέει άψογα στο φωτεινό, υπέροχο σαλόνι με γαλλικές πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή που ανοίγουν στον κήπο και τζάκι, μια εντυπωσιακή βιβλιοθήκη με πρόσβαση στον κήπο, μια φωτεινή και ευρύχωρη τραπεζαρία με παρακείμενη κουζίνα και ντουλάπι, και ένα WC επισκεπτών. Στον επάνω όροφο, τρία μεγάλα υπνοδωμάτια, ένα γκαρνταρόμπα με εντοιχισμένες ντουλάπες από το δάπεδο μέχρι την οροφή, δύο μπάνια και δύο μπαλκόνια προσφέρουν το τέλειο καταφύγιο για όλη την οικογένεια. Αυτός ο όροφος παρέχει επίσης την ιδανική ευκαιρία να δημιουργήσετε ένα ξεχωριστό διαμέρισμα δύο δωματίων με δική του είσοδο μέσω του πυργίσκου στο πίσω κτίριο. Ιδανικό για μέλη της οικογένειας, ως σουίτα

επισκεπτών ή ως ανεξάρτητο γραφείο μέσα στο σπίτι σας. Το ακίνητο διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο, το οποίο προσφέρει καλοδιατηρημένο, μερικώς τελειωμένο χώρο διαβίωσης και άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Φωλιασμένο μέσα σε έναν ειδυλλιακό κήπο, περιτριγυρισμένο από φράκτες, ορτανσίες και ώριμα δέντρα, βρίσκεται ένα γοητευτικό κιόσκι, ιδανικό για υπαίθριες οικογενειακές συγκεντρώσεις, ως φωτεινό στούντιο ή απλώς για χαλάρωση και απόλαυση της θέας στον κήπο. Οι αρχιτεκτονικά κομψές στέγες από σχιστόλιθο του κυρίως σπιτιού, του κιόσκι, του πυργίσκου και του γκαράζ διαθέτουν εντυπωσιακή διάρκεια ζωής άνω των 100 ετών. Ανθεκτική στις καιρικές συνθήκες και εύκολη στη συντήρηση, μια στέγη από σχιστόλιθο προσδίδει σε κάθε κτίριο μια ξεχωριστή, διαχρονική και όμορφη εμφάνιση. Αυτό το ακίνητο ενσωματώνει όχι μόνο μια κομψή ατμόσφαιρα αλλά και άφθονο χώρο για να σχεδιάσετε και να πραγματοποιήσετε τα προσωπικά σας όνειρα ζωής. Αφήστε τον εαυτό σας να γοητευτεί από αυτή τη μοναδική ευκαιρία! Μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας στο +49 179 2274038 ή να στείλετε ένα ερώτημα μέσω email.

**Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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