

Grafenrheinfeld

BJ 2019 - Wohnen auf einer Ebene - modern und energieeffizient

VP azonosító: 26221025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 610 m²

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Áttekintés

VP azonosító	26221025	Vételár	980.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 185 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Egylépcsos teto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2023
Hálósobák	4	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2019	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.09.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.80 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Secret Sale

www.von-poll.com

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Az elso benyomás

Modernes Wohnen in gepflegtem und verkehrsberuhigtem Neubaugebiet.

Dieses energieeffiziente Einfamilienhaus bietet Ihnen mit ca. 184 m² Wohnfläche auf zwei Etagen genügend Platz für die ganze Familie.

Sie haben die Möglichkeit die Etagen zu separieren und eine Einliegerwohnung oder Büroräume mit eigenem Eingang zu schaffen.

Die durchdachte Technik und hochwertige Materialien machen diese Immobilie zu einem soliden, werterhaltenden Schmuckstück.

Dank der modernen Ausstattung und stilvollen Architektur erleben Sie hier großzügiges Wohnen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und einer offener Luxusküche mit Markengeräten, Bora-Abzugssystem und breiter Arbeitsfläche. Von hier haben Sie barrierefreien Zugang zur Terrasse und in den Garten. Alle Fenster sind mit einer automatischen Beschattungsanlage ausgestattet.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss das Elternschlafzimmer mit anliegendem begehbaren Kleiderschrank, zwei freundlichen Kinderzimmern, einem schicken Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC, sowie eine geräumige Speise-/ Abstellkammer.

Im Untergeschoss mit separatem Eingang befindet sich ein weiterer heller Wohnraum mit Zugang zum Garten, ein zusätzliches Zimmer/Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie der Heiz- und Technikraum.

Küchenanschlüsse sind in dieser Etage ebenfalls vorgesehen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in beiden Etagen, dreifachverglaste Fenster mit Fliegengitter und Beschattungssystem, Smart Home, Lüftungsanlage, hohe Decken, LED-Beleuchtungssystem und vieles mehr sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der pflegeleicht angelegte Garten verfügt über ein Bewässerungssystem, einen separaten Nutzgarten, einen Brunnen mit Tauchpumpe und eine Doppelgarage mit viel Stauraum.

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Részletes felszereltség

Erdgeschoss:

- **lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, bodentiefe Fensterfronten mit Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- **offene Luxusküche mit indirekter Beleuchtung, Markengeräten und dem Bora-Abzugssystem**
- **Elternschlafzimmer mit anliegendem, begehbaren Kleiderschrank**
- **2 helle Kinderzimmer**
- **modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und bodengleicher Dusche**
- **Gäste-WC**
- **geräumige Diele mit Garderobenschrank**
- **Hauswirtschaftsraum, Stromleitungen für Küche und Waschraum extra stark ausgelegt (Entlastung der Stromleitung)**
- **Schiebetür (Milchglas) zum Wohn-/Essbereich**
- **Nachtlicht**
- **Massivholztreppe ins Untergeschoss**
- **Anschluss für Kaminofen im Wohnraum vorbereitet**
- **Tragende Trennwand im Wohn- und Essbereich (TV-Elektronik integriert)**

Untergeschoss:

- **heller Wohnraum mit Zugang in den Garten (Küchenanschlüsse könnten dort verlegt werden)**
- **weiteres Zimmer / Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- **Heiz- und Technikraum / Steuerungszentrale**

Sonstiges:

- **KNX-Smarthome System**
- **einheitlicher Fliesenboden mit flächenbündige Fliesensockel**
- **Fußbodenheizung in beiden Etagen**
- **Dreifachverglaste Fenster mit automatischer Beschattung und Fliegengitter**
- **Lüftungsanlage (mit Heizung gekoppelt)**
- **hohe Deckenhöhe (Decken abgehängt)**
- **Zimmertüren in Massivholzoptik (Eiche)**
- **Nachtlicht**
- **LED Beleuchtungssystem, dimmbar, vom Lichtplaner geplant**
- **Sicherheitstüren und Fenster**
- **Videosprechanlage**
- **manuelle Steuerung (Haustür, Licht, Heizung, Jalousien, Gartenbewässerung)**
- **Glasfasernetz**

- viele Leerrohre verbaut
- Entkalkungsanlage
- Photovoltaik vorbereitet
- pflegeleicht angelegter Garten mit Bewässerungssystem
- separater Nutzgarten
- Brunnen mit Tauchpumpe
- Doppelgarage mit weiterem Stauraum

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Minden a helyszínről

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhten Ortsrandlage in einem modernen und ruhigen Neubaugebiet ohne direkte Nachbarn. Das angrenzende Grundstück gehört der Gemeinde und wird kein Bauland.

Die Immobilie befindet sich im Stadtbusbereich von Schweinfurt. In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A70. Kindergarten sowie Grundschule sind vor Ort, weiterführende Schulen finden Sie in Schweinfurt. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

További információ / adatok

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. 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.

VP azonosító: 26221025 - 97506 Grafenrheinfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com