

Stadtlauringen / Ballingshausen

## Kinder willkommen - Viel Platz für Ihre Familie

**VP azonosító: 25221066**

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.700 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Áttekintés

VP azonosító	25221066
Hasznos lakótér	ca. 370 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálószobák	7
Fürdoszobák	4
Építés éve	1975

Vételár	Érdeklodésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	03.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

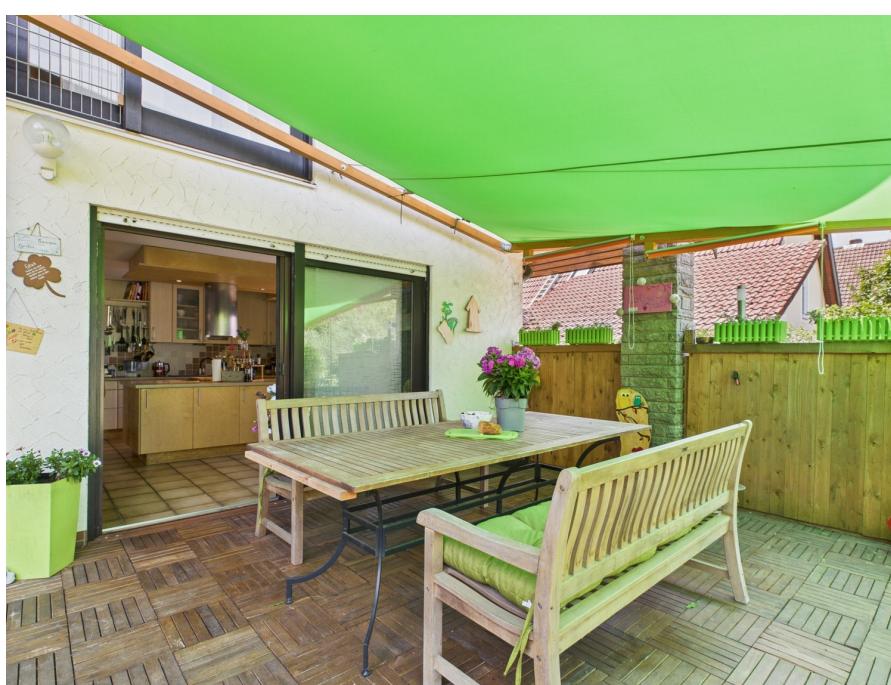
VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Az ingatlan



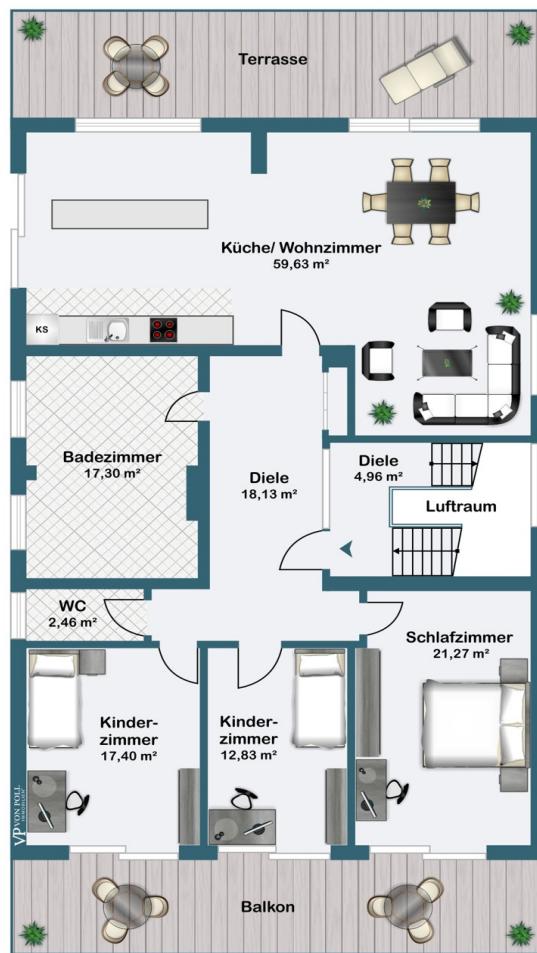
VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

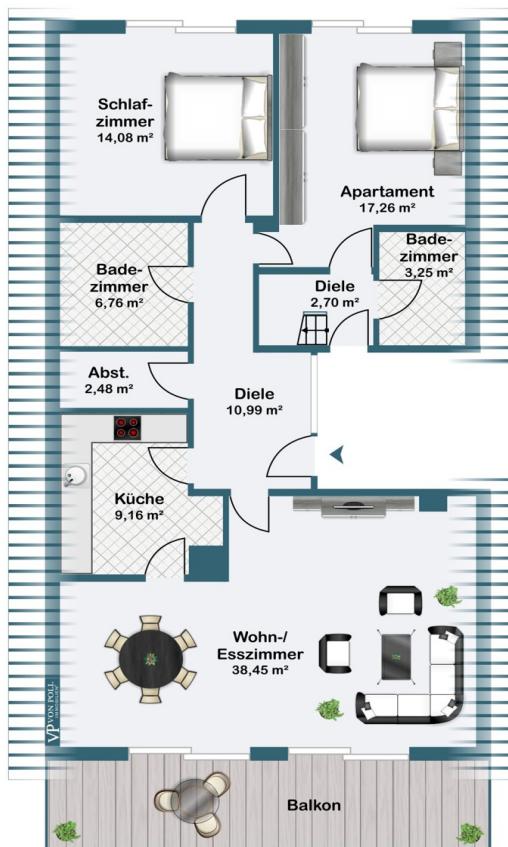
## Az ingatlan

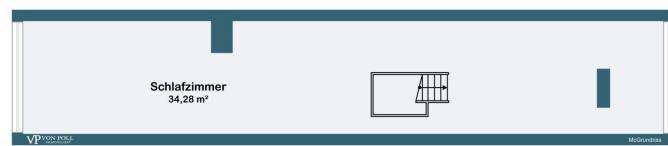
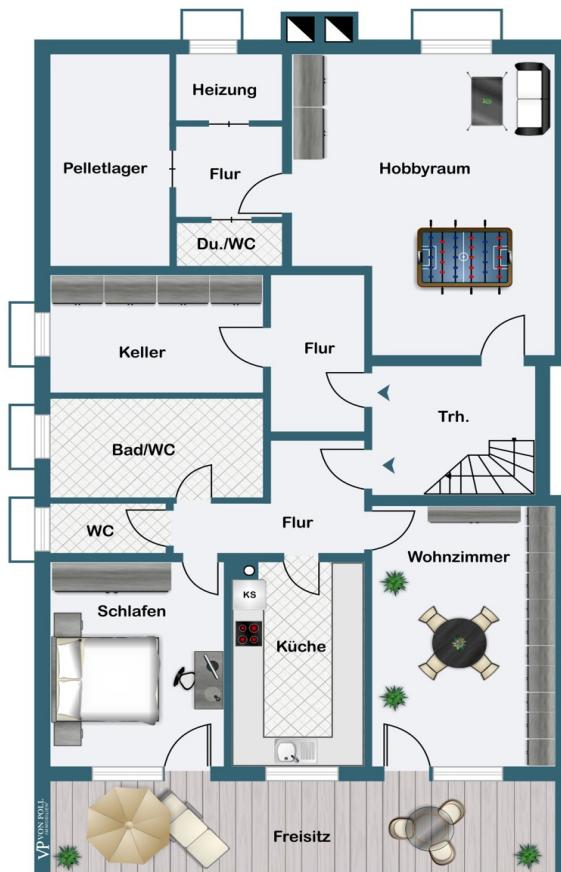


VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Az elso benyomás

**\*\*Ihr neues Zuhause\*\***

Willkommen in dieser gepflegten Immobilie, die durch ihre optimale Raumaufteilung sowie großzügige, helle Räume überzeugt. Hier eröffnet sich Ihnen die ideale Gelegenheit, ein gemütliches Familiendomizil zu schaffen, ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren oder eine Wohneinheit zu vermieten – und so einen Teil der Finanzierung zu decken.

Großzügige Räume auf allen Etagen sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der traumhafte, idyllische Garten lädt zum Verweilen ein und bietet reichlich Platz für spielende Kinder oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die großflächige Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und mit einem Sonnensegel ausgestattet ist, verspricht entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderer Vorteil: Von allen Wohnräumen aus gelangen Sie direkt auf eine Terrasse oder einen Balkon – so lässt sich das Leben im Freien jederzeit genießen.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit Funktionalität und stellt eine attraktive Wahl für verschiedenste Lebensmodelle dar. Lassen Sie sich von diesem ruhig gelegenen Zuhause begeistern – und gestalten Sie hier Ihre Zukunft.

Wurde Ihr Interesse geweckt ?

Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Részletes felszereltség

Hauptwohnung : ca. 154m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

- \* Wohn-Essbereich, Zugang zur Terrasse und in den Garten
- \* Schlafzimmer, Zugang zum Balkon
- \* Kinderzimmer, Zugang zum Balkon
- \* Kinderzimmer / Ankleidezimmer, Zugang zum Balkon
- \* Badezimmer
- \* Gäste-WC

Dachgeschoss : ca. 109 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

- \* Wohn-Essbereich, Zugang zum Balkon
- \* Küche
- \* Schlafzimmer, Gartenblick
- \* Badezimmer

Apartment, ca. 34 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

- \* Schlafzimmer, Gartenblick
  - \* Badezimmer
  - \* Treppe zum Studio im Spitzboden, beheizt
- Untergeschoss : ca. 70 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung
- \* Wohnzimmer, Zugang zur Terrasse
  - \* Schlafzimmer, Zugang zur Terrasse
  - \* Küche, Zugang zur Terrasse
  - \* Badezimmer
  - \* Gäste-WC

Separater Wasser- und Stromanschluss für jede Etage

Kellerräume für jeder Etage

Waschküche mit 3 Waschmaschinenschlüssen

Pelletlager

Garage / Werkstatt ( 2 Tore ) mit Absauganlage

Carport

Gartenhaus mit Zugang zu einem separaten Keller, Zugang vom Haus nicht möglich

Garten mit Zufahrt

Zisterne ( 10000 Liter ), ehemaliger Öltank, gereinigt

**VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Minden a helyszínről

Ballingshausen ist ein kleiner, idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Stadtlauringen im Landkreis Schweinfurt. Hier lebt man in ruhiger, ländlicher Umgebung – ideal für alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten. Die nächstgelegene Grund- und Mittelschule ist in Stadtlauringen angesiedelt.

Ballingshausen verfügt über ein vielseitiges Vereinsleben, wie Sportverein, Musikverein, Gartenbauverein, sowie die Freiwillige Feuerwehr.

Die medizinische Versorgung ist in den nahegelegenen Orten Stadtlauringen und Maßbach gewährleistet. Hier finden sich mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte sowie Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte, Banken und eine Postfiliale – bietet Stadtlauringen, sowie die umliegenden Gemeinden.

Der 5 km entfernte Ellertshäuser See ist als Naherholungsgebiet mit Bade- und Segelmöglichkeiten bekannt.

Stadtlauringen liegt rund 4?km, Maßbach etwa 5?km entfernt. Die Stadt Schweinfurt ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Kissingen in etwa 30 Minuten.

**VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.  
**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

VP azonosító: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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