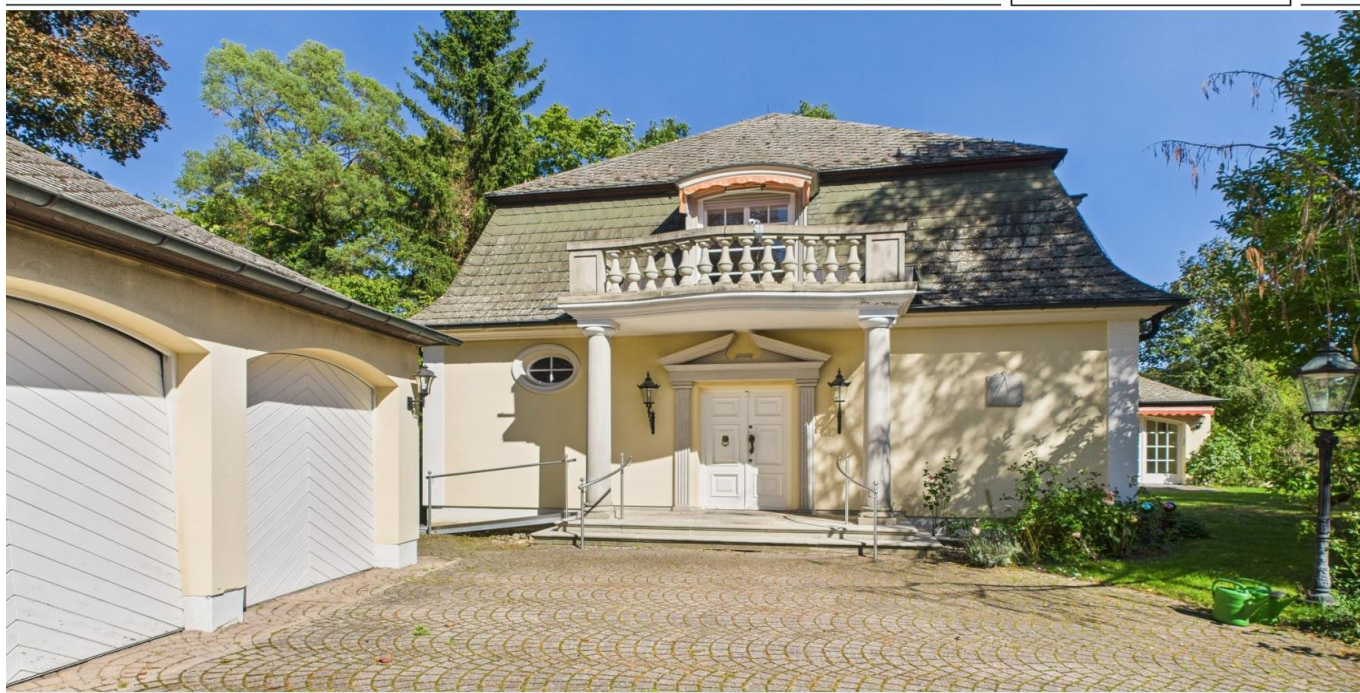


Schweinfurt

## Bájos villa elegáns életkultúrát kínál

VP azonosító: 25221053



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

VÉTELÁR: 1.220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 267 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.212 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

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

VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25221053
Hasznos lakótér	ca. 267 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.220.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Az első benyomás

Egy bájos villa felújítási potenciállal – egy igazi gyöngyszem, amely új pompában tündökölhet! Ez az exkluzív ingatlan egy csendes zsákutca végén található, és Schweinfurt legjobb lakóhelyiségét kínálja. Tágas, félreeső kerttel körülvéve kellemes magánéletet élvezhet egy elkelő lakóövezetben. A nyugalom és az optimális megközelíthetőség kombinációja ideális menedéket nyújt az igényes vásárlók számára. A villa alaprajza tágas, praktikus és átgondoltan megtervezett. Amikor belép új otthonába a lenyugózó bejáraton keresztül, azonnal fenséges hangulatot áraszt. A hívogató ingatlan szívében egy nyitott lépcsőház várja, amely a nagy elocsarnokot egy díszes kovácsoltvas korláttal köti össze, és harmonikusan egyesíti a két lakószintet. A különleges hangulatot tovább fokozza a lenyugózó belmagasság a gondosan kidolgozott stukkókkal, a kiváló minőségű íves ablakokkal és a földszinten található világos márványpadlóval. Elegáns erkélyek, szimmetrikusan elrendezett kiugró ablakok és a bájos kerti pavilon elegáns megjelenést kölcsönöznek az ingatlanoknak. A földszinten található praktikus, mégis stílusos elrendezés egy impozáns elosztó foglalt magában, amely zökkenőmentesen folyik bele a világos, csodálatos nappaliba, melynek padlótól mennyezetig érő franciaajtói a kertre és egy kandallóra nyílnak. Emellett egy lenyugózó könyvtár is található kertkapcsolattal, egy világos és tágas étkező, melyhez konyha és kamra is tartozik, valamint egy vendég WC. Az emeleten három nagy hálószoba, egy gardróbosoba padlótól mennyezetig érő beépített szekrényekkel, két fürdőszoba és két erkély kínál tökéletes kikapcsolódást az egész család számára. Ez az emelet ideális lehetőséget kínál egy különálló, kétszobás apartman kialakítására is, amely saját bejárattal rendelkezik a hátsó épületben található toronyházon keresztül. Tökéletes családtagok számára, vendéglakosztályként, vagy önálló irodaként a saját otthonában. Az ingatlanhoz tartozik egy teljes pince, amely jól karbantartott, részben befejezett lakóteret és bőséges tárolóhelyet kínál. Egy idilli kertben, sövényekkel, hortenziákkal és érett fákkal körülvéve áll egy bájos pavilon, amely tökéletes szabadtéri családi összejövetelekhez, világos stúdióként, vagy egyszerűen csak pihenésre és a kerti kilátás élvezetére. A főépület, a pavilon, a torony és a garázs építészeti stílusos palatetői lenyugózó, több mint 100 éves élettartammal büszkélkedhetnek. Az időjárásálló és könnyen karbantartható palatető bármely épületnek jellegzetes, időtlen és szép megjelenést kölcsönöz. Ez az ingatlan nemcsak elegáns hangulatot teremt, hanem bőséges teret is biztosít egyéni álmai megtervezéséhez és megvalósításához. Hagyja, hogy magával ragadja ez az egyedülálló lehetőség! Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a +49 179 2274038 telefonszámon, vagy küldjön ajánlatkérést e-mailben.

**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **További információ / adatok**

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.**

**VP azonosító: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## **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 felelősségkizárásához*

---

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