

Schweinfurt

## Fényárban úszó családi ház gyönyörű kerttel és kiváló minőségű, modern bútorokkal

VP azonosító: 25221060



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

VÉTELÁR: 858.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.029 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

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

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25221060
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1951
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	858.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	103.87 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Az első benyomás

Éljen stílusosan nálunk! Energiatakarékos és stílusosan megtervezett, kiváló minőségű berendezésekkel és szerelvényekkel, ez a családi ház kényelmes és pihentető életteret kínál. Világos szobák, padlótól mennyezetig érő ablakok, valódi fa parketta, modern, tágas, Bora rendszerrel és konyhaszigettel ellátott, nyitott konyha, három erkélykapcsolattal rendelkező hálósoba és három fürdőszoba bőséges helyet biztosít egy stílusos életre vágyó család számára. A gyönyörű kert természetes kofalakkal, idős fákkal és egy történelmi kerti fészerrel rengeteg helyet kínál a pihenésre, kertészkedésre és játékokra. Tágas napos és árnyékos helyek is rendelkezésre állnak. Vagy talán inkább egy nyugágyban pihenne a körülbelül 70 m<sup>2</sup>-es teraszon? Jövő nyáron beköltözhet. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, és 2026 augusztusától költözhető. A havi bérleti díj 1850 euró. Érdekli ez a bájos családi ház? Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot a +49 179 2274038 telefonszámon, vagy küldjön e-mailt.

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Részletes felszereltség

Erdgeschoss: Parkettböden, Fußbodenheizung , elektrische Jalousien

\* moderne, weiße Allmilmö - Küche mit Bora-Professionell-Kochfeld und hochwertigen Markengeräten (Gaggenau)

\* lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse und in den Garten

\* Abstellraum / Speisekammer

\* Badezimmer mit bodengleicher Dusche

\* Windfang

offene Treppe ins Obergeschoss

Obergeschoss: Parkettböden, elektrische Jalousien

\* 3 helle Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon

\* großes Badezimmer mit Wellnessdusche, Eckbadewanne und Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung

\* weiteres WC

\* Spitzboden, gedämmt, Stehhöhe mittig, Stromanschluss

Keller:

\* HWR mit Waschmaschinenanschluss

\* Naturkeller

\* Entkalkungsanlage

Sonstiges:

\* weitläufige Terrasse ( ca. 70 m<sup>2</sup> ) mit neuem Zaun ( 2024 )

\* traumhafter Terrassengarten im ehemaligen Weinberg mit Natursteinmauern und altem Baumbestand

\* historisches Gartenhäuschen mit Stromanschluss

\* großes Carport für 2 große PKWs, 12 m x 8 m ( 90m<sup>2</sup> ), Höhe 3,10 m

\* weitere Stellplätze in Hof

\* sehr breites elektrisches Tor mit Schranke, öffnet sich nach oben

\* Dach isoliert

\* Leerrohre für PV- und Solaranlage sind vorhanden

**VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie steht in einem sehr gepflegten, ruhigen Wohngebiet. Das Wohnumfeld ist gehoben.

Das Leopoldina Krankenhaus, diverse Lebensmittelgeschäft und Discounter sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Zwei Kindergärten sind nur wenige Meter entfernt.

Die Fußgängerzone von Schweinfurt erreicht man zu Fuß in ca.10 Minuten.

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 103.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25221060 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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