

Schweinfurt

# Fényárban úszó családi ház gyönyörü kerttel és kiváló minőségu, 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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25221060	Vételár	858.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2010
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1951	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	103.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.05.2034	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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



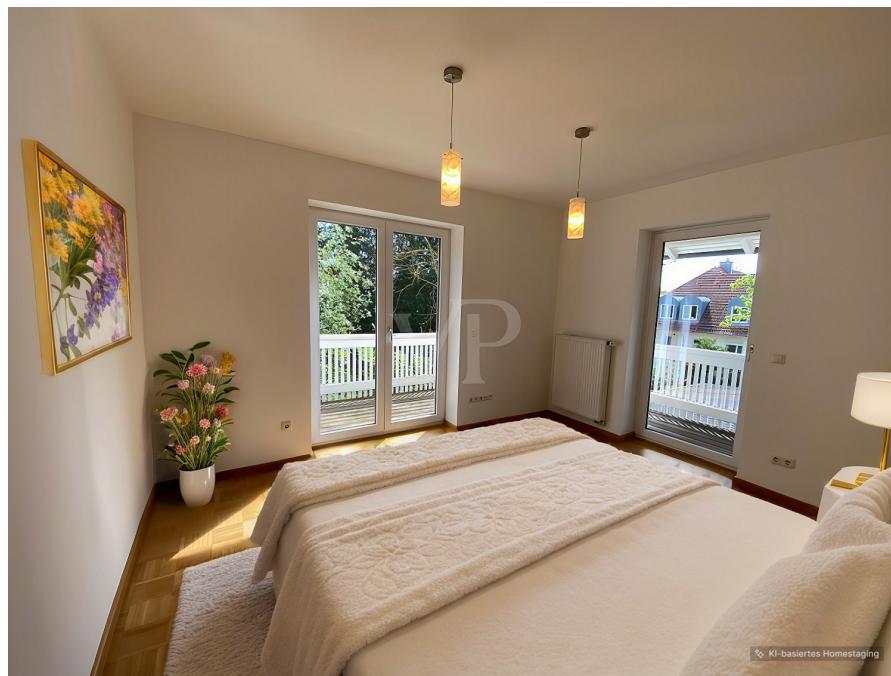
VP azonosító: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## 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 elso benyomás

Éljen stílusosan nálunk! Energiatakarékos és stílusosan megtervezett, kiváló minőségu berendezésekkel és szerelvényekkel, ez a családi ház kényelmes és pihentető életteret kínál. Világos szobák, padlótól mennyezetig éro ablakok, valódi fa parketta, modern, tágas, Bora rendszerrel és konyhaszigettel ellátott, nyitott konyha, három erkélykapcsolattal rendelkező hálószoba és három fürdoszoba boséges 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 játékra. Tágas napos és árnyékos helyek is rendelkezésre állnak. Vagy talán inkább egy nyugágban pihenne a körülbelül 70 m<sup>2</sup>-es teraszon? Jövo nyáron beköltözhet. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, és 2026 augusztusától költözheto. 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 helyszínrol

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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