

Schwebheim

\* Casa bifamiliare parzialmente ristrutturata in zona residenziale tranquilla \*

Codice oggetto: 25221049



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 671 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221049
Superficie netta	ca. 105 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	206.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

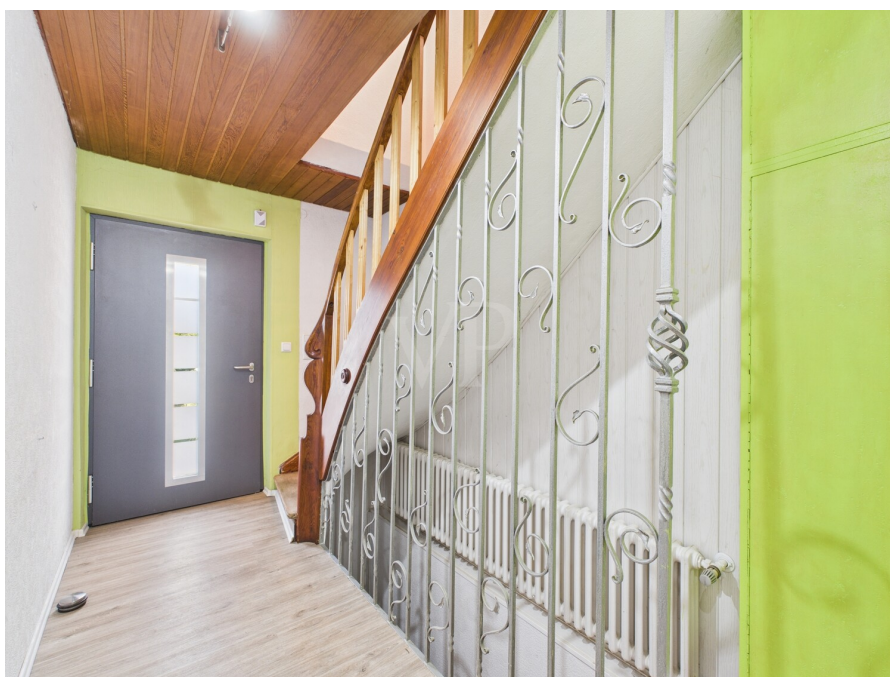
Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## Una prima impressione

Scopri questa casa bifamiliare parzialmente ristrutturata, ideale per una piccola famiglia. Situata in una tranquilla zona residenziale, la proprietà offre dettagli di charme e possibilità di ulteriore personalizzazione. Al piano terra, troverete un ampio soggiorno che si fonde armoniosamente con la cucina a pianta aperta, perfetta per serate conviviali in famiglia. Una sala da pranzo adiacente e un bagno completano la disposizione del piano terra. Il piano superiore comprende una camera da letto principale con cabina armadio separata, una cameretta per bambini e un bagno moderno. Una scala salvaspazio nel corridoio conduce alla mansarda, che offre ulteriore spazio abitativo e possibilità di personalizzazione. Diversi locali seminterrati offrono ampio spazio di stoccaggio. Un grande vantaggio di questa proprietà è l'ampio giardino, che non solo offre ampio spazio per far giocare i bambini, ma anche opportunità ideali per coltivare ortaggi e prodotti agricoli. Alberi secolari offrono un rifugio ombreggiato e invitano a rilassarsi nelle giornate calde. Nel 2018, il tetto è stato isolato e sono stati completati i lavori di facciata e copertura degli abbaini. Anche il bagno al piano superiore è stato ristrutturato nel 2018. Nel 2015, la casa ha ricevuto nuove finestre e una porta d'ingresso. Approfitta di questa opportunità e personalizza la tua nuova casa con ulteriori lavori di ristrutturazione. Interessati? Invia una richiesta via e-mail o chiamaci al numero +49 179 2274038.

Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

- \* Wohnzimmer mit anliegender Küche
- \* Esszimmer
- \* Badezimmer
- \* Diele mit Treppe ins Obergeschoss und in den Keller

### Obergeschoss:

- \* Schlafzimmer mit anliegendem Ankleidezimmer
- \* Kinderzimmer
- \* Badezimmer
- \* Flur mit Treppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss: ausgebauter Nutzfläche

### Untergeschoss:

- \* Kellerräume
- \* Heizraum

### Sonstiges:

- \* Garage
- \* Stellplatz
- \* Schuppen für Gartengeräte
- \* Gartengrundstück mit altem Baumbestand
- \* Pool

**Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Schwebheim mit ca. 4200 Einwohnern liegt nur 6 km südlich von Schweinfurt an der B 286. Die Anbindung an die Autobahnen A 70 und A 71 macht die Lage besonders attraktiv. Die B 286 ist ein wichtiger Zubringer zur A3 Würzburg /Nürnberg.

Eine sehr gute Infrastruktur umfasst zahlreiche Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte, die alle Einkäufe bequem ermöglichen. Familien finden hier zwei Kindergärten, einen Kinderhort sowie eine Grundschule. Zudem stehen Arzt, Apotheke, Vereine und ein Bürgerhaus zur Verfügung, die das Gemeindeleben bereichern.

Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Codice oggetto: 25221049 - 97525 Schwebheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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