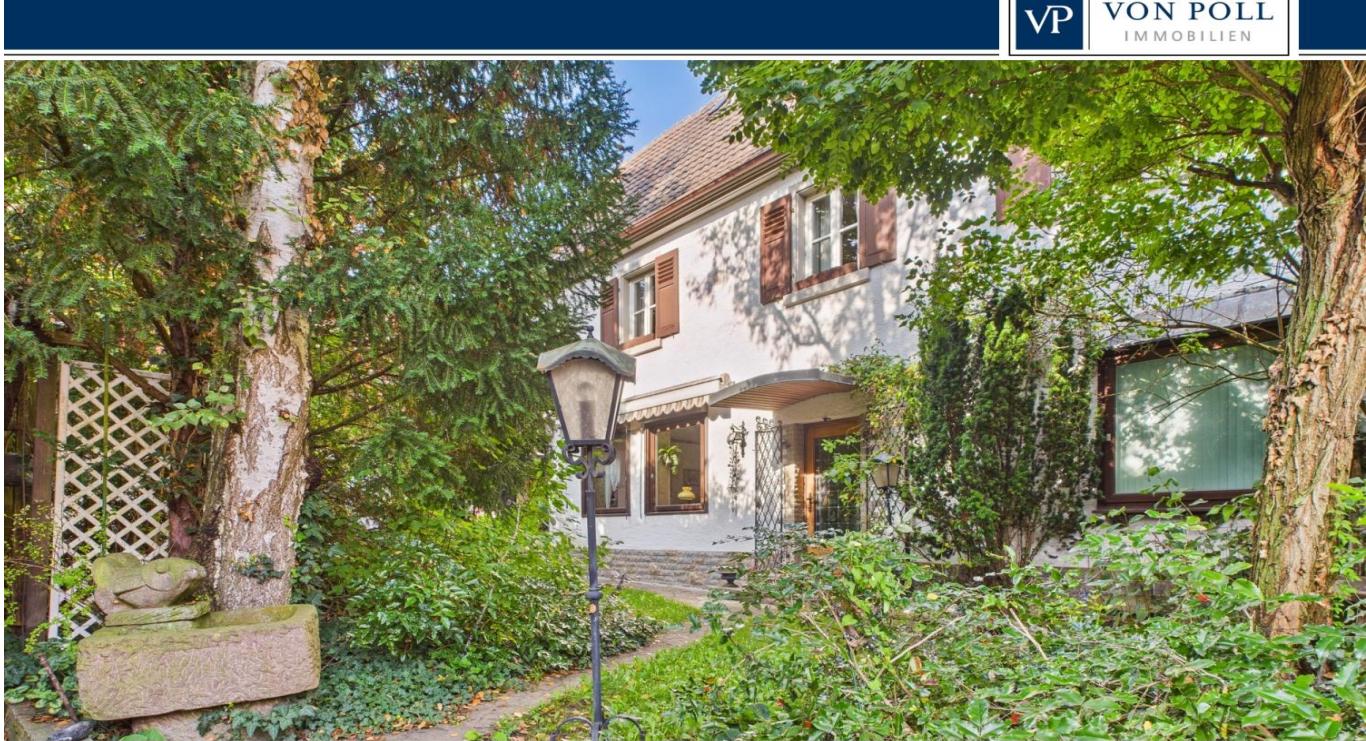


Schwebheim

## Affascinante complesso immobiliare - un'oasi di benessere con diverse possibilità di utilizzo

**Codice oggetto: 25221041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 677 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

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

Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221041	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 255 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Bagni	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1847	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

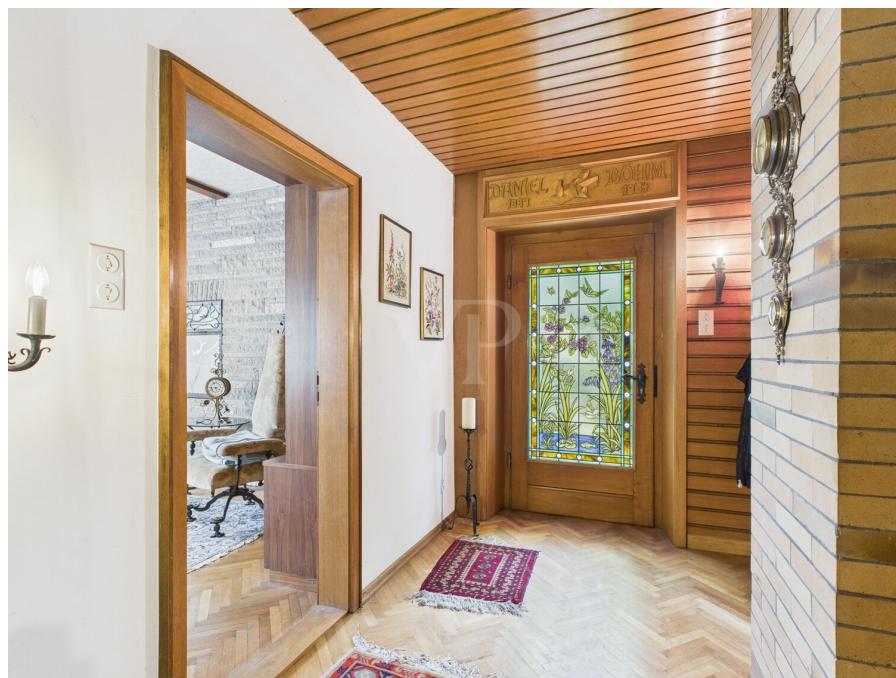
Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	323.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1847

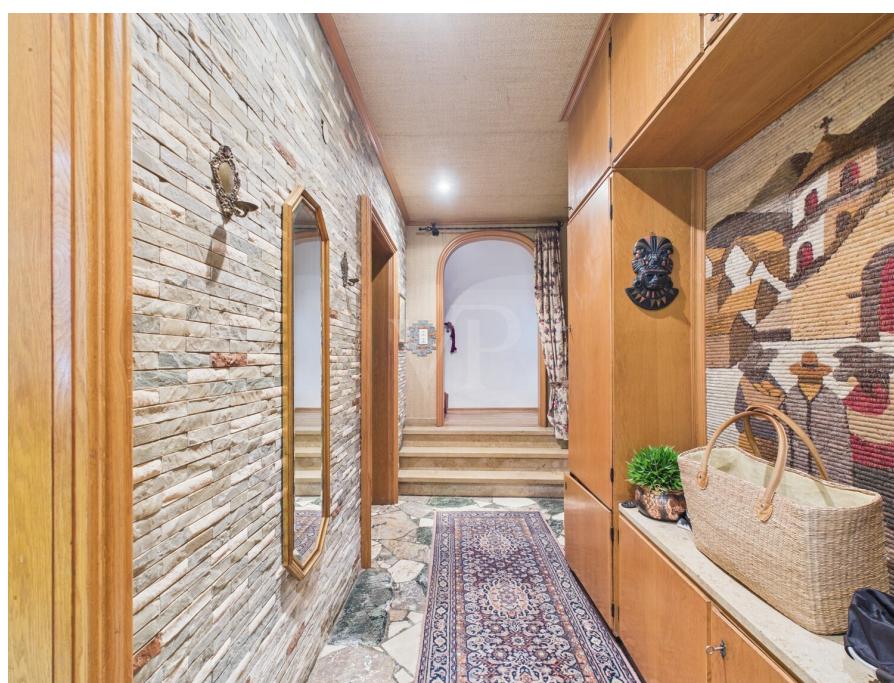
Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

## La proprietà



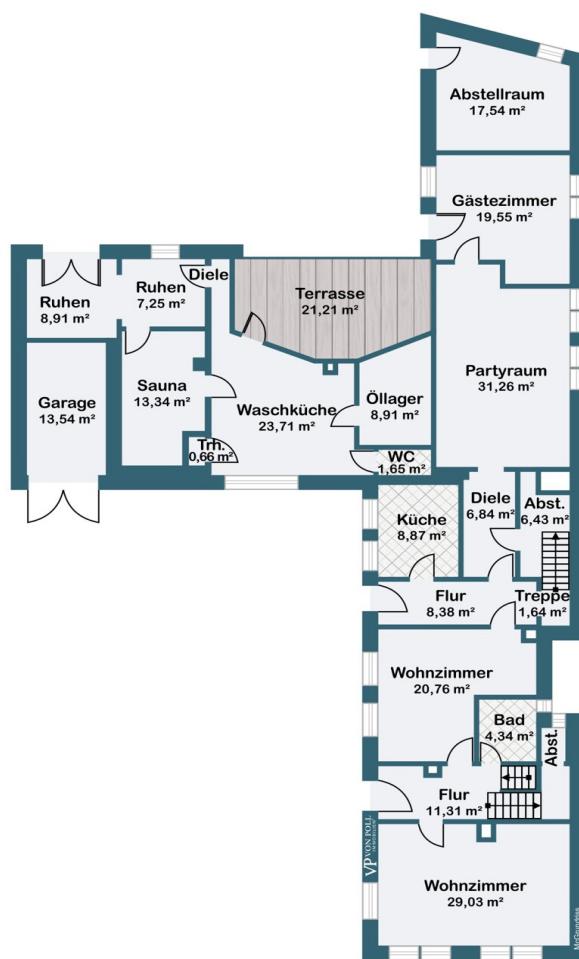
Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

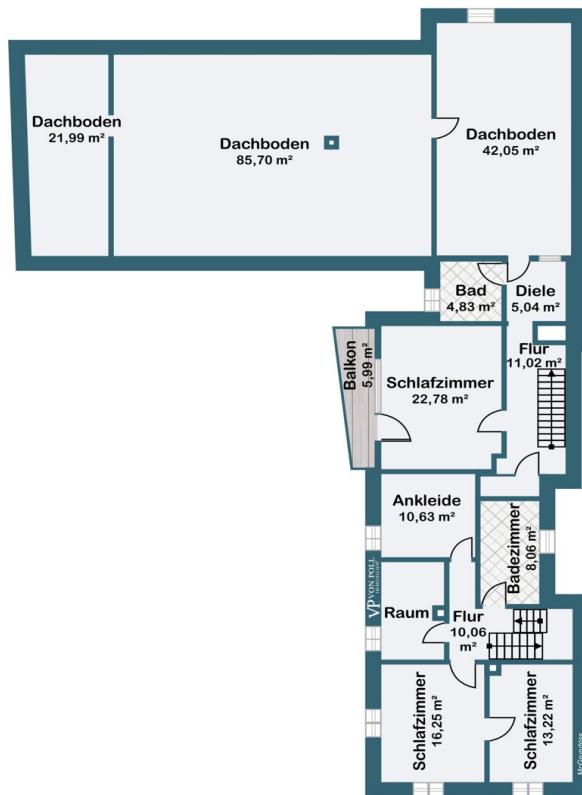
## La proprietà

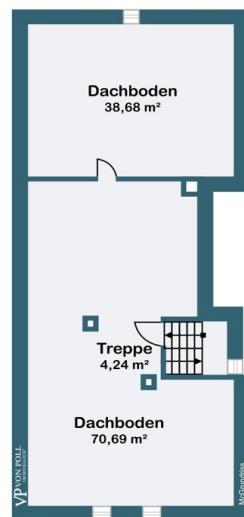


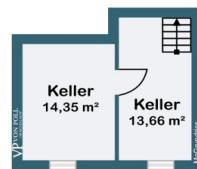
**Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim**

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim**

## Una prima impressione

\*\*Ampi spazi per una famiglia numerosa: qui troverete spazio per la crescita e l'espressione creativa, un concetto abitativo unico.\*\* In un mondo che enfatizza stili di vita dinamici ed esigenze individuali, il concetto di due case bifamiliari si rivela una soluzione innovativa. Attualmente collegate, le case offrono non solo ampi spazi abitativi per una famiglia, ma anche un'entusiasmante opportunità di sviluppo creativo. La planimetria delle case bifamiliari crea interessanti possibilità di disposizione degli spazi, consentendo ai residenti di realizzare le proprie idee: che si tratti di zone giorno open space, rifugi tranquilli o usi innovativi come un ufficio o uno studio. Un aspetto notevole è la flessibilità degli ampi spazi. Le case possono essere ulteriormente suddivise se necessario. Questo permette ai residenti di rispondere alle mutevoli circostanze della vita, sia a causa di cambiamenti familiari o semplicemente del desiderio di maggiore privacy. Due ingressi separati aprono le porte a diverse opzioni abitative e creano un ambiente idilliaco in una posizione centrale e a breve distanza nel cuore di Schwebheim. Finestre con vetri piombati, vetrate artistiche, rivestimenti in legno, pavimenti in pietra naturale e pregiato parquet a spina di pesce sottolineano il fascino di questa proprietà. Nelle giornate fredde, potrete godervi il calore del camino o dell'accogliente stufa in maiolica. L'incantevole giardino con i suoi alberi ombrosi, il pergolato coperto nel giardino appartato e il cammino esterno dietro la casa vi invitano a soffermarvi. Un luogo tutto da scoprire! Questa proprietà speciale ha suscitato il vostro interesse? Inviateci una richiesta via e-mail o chiamateci al numero +49 179 2274038.

Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim

## Dettagli dei servizi

### HAUS 1

#### Erdgeschoss:

- \* Diele mit Treppe ins Obergeschoss
- \* Lichtdurchflutes Wohnzimmer
- \* Gemütliches Esszimmer mit Kamin, Durchgang zu Haus 2
- \* Geräumiges Badezimmer

#### Obergeschoss:

- \* Zwei helle Schlafzimmer / Durchgangszimmer
- \* Weiteres Schlafzimmer / Küchenanschlüsse vorhanden
- \* Anliegendes Ankleidezimmer
- \* Kleines Zimmer
- \* Badezimmer mit Massivholzvertäfelung

### HAUS 2

#### Erdgeschoss:

- \* Diele mit Treppe ins Obergeschoss
- \* Einbauküche
- \* Durchgang zum Wohnbereich
- \* Wohnbereich mit Kachelofen
- \* Weiteres Zimmer

#### Obergeschoss:

- \* Lichtdurchflutes Schlafzimmer mit Balkon
- \* Badezimmer
- \* Dachboden mit Zugang zu weiterem Stauraum im Dachgeschoss

#### Sonstiges:

- \* Sauna mit Ruheraum
- \* Waschküche
- \* Gewölbekeller
- \* Garage
- \* Stellplatz

**Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Schwebheim liegt ca. 5 km von Schweinfurt entfernt und ist über die Bundesstraße B 286 schnell zu erreichen. Die A70 Richtung Bamberg/Würzburg erreichen Sie in ca. 2 Minuten und haben somit Anschluss an die A71 Richtung Erfurt und an die A7 Richtung Würzburg/Kassel. Der Anschluss zur A3 Richtung Nürnberg/Frankfurt ist über die B 286 in 20 Minuten zu erreichen.

Im Ort befindet sich alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Bäcker, Metzger, Lebensmittelgeschäfte und Banken sowie Hausärzte und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt.

In Schwebheim gibt es zwei Kindergärten sowie eine Grundschule mit Mittagsbetreuung.

**Codice oggetto: 25221041 - 97525 Schwebheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 323.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1847.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25221041 - 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)