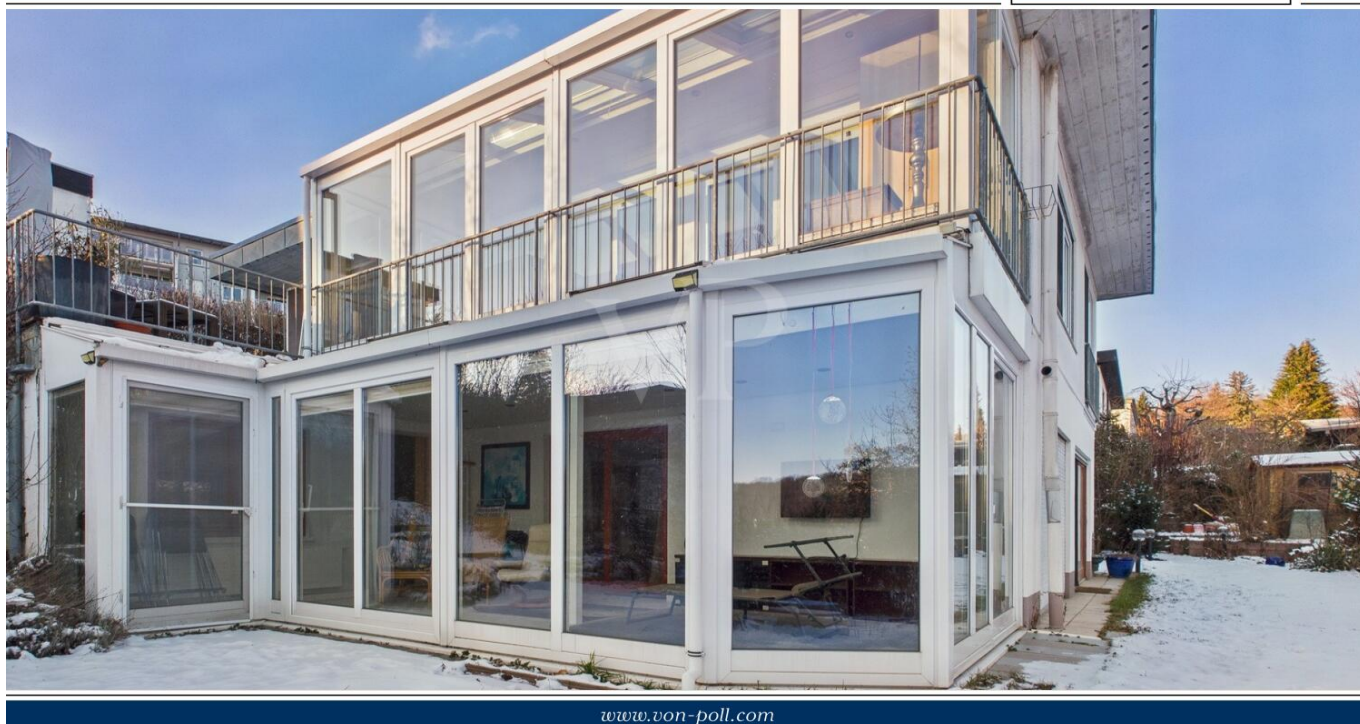


Schweinfurt

# Modernisierter Bungalow - Neue Wärmepumpe mit Speicher - Einliegerwohnung

Codice oggetto: 26221001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 654 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

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

Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26221001
Superficie netta	ca. 265 m²
Vani	10
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	78.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà





Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

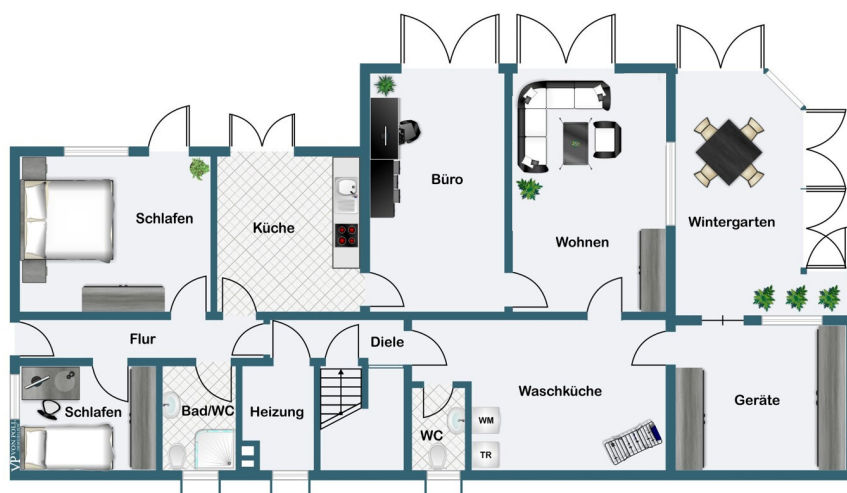
## La proprietà





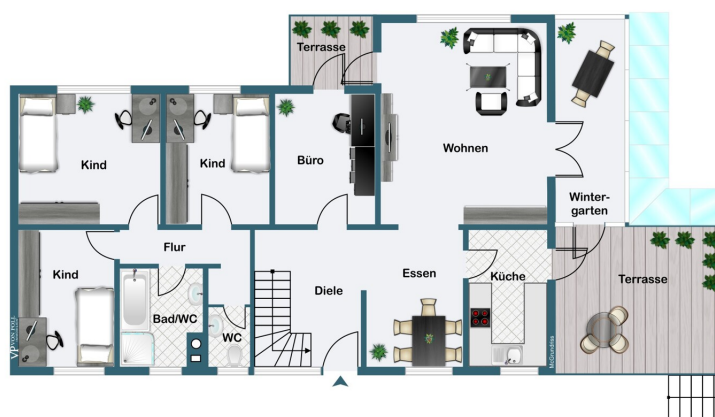
Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## 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: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Una prima impressione

**\*\*Helle, freundliche Räume in gepflegtem Umfeld mit modernen Annehmlichkeiten\*\***

Diese ansprechende Immobilie besticht durch ihre lichtdurchfluteten und freundlichen Räume sowie ein gepflegtes Wohnumfeld. Im Erdgeschoss finden sich drei großzügige Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer und ein geräumiger Wintergarten, der einen unverbaubaren Weitblick bietet. Die daran angrenzende Terrasse lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. In der moderne Küche finden Sie viel Stauraum, sie ist optimal ausgestattet und bietet Zugang zur Terrasse.

Eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die integrierte Photovoltaik-Anlage mit einem lukrativen Einspeisungsvertrag sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung mit monatlicher Rückerstattung und tragen zur Senkung der Betriebskosten bei.

Das Untergeschoss, das über einen separaten Eingang verfügt, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend zur Vermietung oder als Airbnb. Bei größerem Platzbedarf kann diese Etage auch als Erweiterung des Wohnraums zum Erdgeschoss genutzt werden. Hier erwarten Sie eine geräumige Küche mit Zugang zum Garten, ein großes Schlafzimmer sowie ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer anbietet. Das großzügige Wohnzimmer, das aktuell durch eine Ständerwand in zwei Bereiche unterteilt ist, bietet ebenfalls Zugang zum Wintergarten. Zu den weiteren Räumlichkeiten im Untergeschoss zählen Kellerräume, ein Waschraum und ein Geräteraum.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie, die sowohl Lebensqualität als auch ein großzügiges Platzangebot bietet.

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.



Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

- \* Wohnzimmer mit Zugang zu beiden Wintergärten und zur Terrasse
- \* Moderne Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten, Zugang zur Terrasse
- \* Anliegender Essbereich mit Zugang zum Wohnzimmer
- \* 3 geräumige Schlafzimmer
- \* Büro mit Zugang zum kleinen Wintergarten
- \* Großer Wintergarten mit unverbautem Weitblick, Zugang zur Terrasse
- \* Kleiner Wintergarten mit unverbautem Weitblick ( Zugang vom Wohnzimmer und vom Büro )
- \* Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- \* Gäste-WC
- \* Diele mit Treppen ins Untergeschoss
- \* Wintergarten mit Zugang vom Wohnzimmer und der Küche und Zugang zur Terrasse

### Untergeschoss:

- \* Einliegerwohnung:
  - Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
  - Einbauküche mit Essplatz, Zugang in den Garten
  - Schlafzimmer
  - Kleines Zimmer
  - 2 Badezimmer
  - Wintergarten mit Zugang vom Wohnzimmer und Zugang zum Garten
- \* Heizraum
- \* Kellerräume
- \* Waschküche
- \* Badezimmer mit Dusche und WC
- \* Geräteraum

### Sonstiges:

- \* Solaranlage (BJ 2010)
- \* Zwei Wintergärten (BJ 2000)
- \* Videosprechanlage
- \* Garage
- \* Stellplatz

**Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt**

## Tutto sulla posizione

Die Haardt zählt zu den am schönsten gelegenen und beliebtesten Stadtteilen Schweinfurts. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haardtwaldes und bietet damit ein naturnahes Wohnen in einem ruhigen und gehobenen Wohnumfeld.

Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die Innenstadt gewährleistet. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine bequeme Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage bietet zudem eine schnelle Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen der Region, wodurch auch Pendler von einer optimalen Erreichbarkeit profitieren.

Codice oggetto: 26221001 - 97422 Schweinfurt

## 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)