

Schweinfurt

# Villa affascinante offre un'elegante cultura abitativa

Codice oggetto: 25221053



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 267 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.212 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

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

Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221053
Superficie netta	ca. 267 m²
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.220.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	171.08 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Una prima impressione

Un'affascinante villa con potenziale di ristrutturazione: un vero gioiello pronto a risplendere di nuovo splendore! Questa esclusiva proprietà si trova alla fine di una tranquilla strada senza uscita e offre la migliore posizione residenziale di Schweinfurt. Circondata da un ampio e appartato terreno, godrete di una piacevole privacy in una zona residenziale di lusso. Questa combinazione di tranquillità e accessibilità ottimale rende questa proprietà un rifugio ideale per acquirenti esigenti. La planimetria della villa è spaziosa, pratica e progettata con cura. Entrando nella vostra nuova casa attraverso l'imponente portale d'ingresso, vivrete immediatamente un'atmosfera signorile. Nel cuore di questa invitante proprietà, vi attende una scala aperta che collega il grande atrio con una ringhiera in ferro battuto decorato e unisce armoniosamente entrambi i livelli abitativi. L'atmosfera speciale è ulteriormente esaltata dall'imponente altezza del soffitto con stucchi finemente lavorati, dalle finestre ad arco di alta qualità e dal pavimento in marmo chiaro al piano terra. Eleganti balconi, finestre a bovindo disposte simmetricamente e l'incantevole padiglione da giardino conferiscono alla proprietà un tocco di eleganza. La disposizione pratica ma elegante del piano terra presenta un maestoso ingresso che si fonde armoniosamente con il luminoso e magnifico soggiorno con porte finestre a tutta altezza che si aprono sul giardino e un camino, un'imponente biblioteca con accesso al giardino, una luminosa e spaziosa sala da pranzo con cucina e dispensa adiacenti e un bagno per gli ospiti. Al piano superiore, tre ampie camere da letto, una cabina armadio con armadi a muro a tutta altezza, due bagni e due balconi offrono il rifugio perfetto per tutta la famiglia. Questo piano offre anche l'opportunità ideale per creare un appartamento bilocale separato con ingresso indipendente attraverso la torretta nell'edificio posteriore. Perfetto per i membri della famiglia, come suite per gli ospiti o come ufficio indipendente all'interno della propria casa. La proprietà dispone di un seminterrato completo, che offre uno spazio abitativo ben curato e parzialmente rifinito e ampi spazi di stoccaggio. Immerso in un giardino idilliaco, circondato da siepi, ortensie e alberi secolari, si trova un grazioso padiglione, perfetto per riunioni di famiglia all'aperto, come luminoso studio o semplicemente per rilassarsi e godersi la vista sul giardino. Gli eleganti tetti in ardesia della casa principale, del padiglione, della torretta e del garage vantano una durata impressionante di oltre 100 anni. Resistente alle intemperie e di facile manutenzione, un tetto in ardesia conferisce a qualsiasi edificio un aspetto distintivo, senza tempo e di grande bellezza. Questa proprietà incarna non solo un'atmosfera elegante, ma anche ampi spazi per progettare e realizzare i vostri sogni abitativi individuali. Lasciatevi conquistare da questa opportunità unica! Non esitate a contattarci al numero +49 179 2274038 o a inviare una richiesta via e-mail.

Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Dettagli dei servizi

Erdgeschoss: Herrschaftliches Entrée mit offenem Treppenhaus

- \* Wohnzimmer mit offenem Kamin und drei bodentiefen Flügeltüren, die Zugang zur Terrasse und in den Garten bieten

- \* Großzügige Bibliothek mit hochwertigen Bücherregalen und Flügeltür mit Zugang in den Garten

- \* Esszimmer mit breiter, in die Wand versenkbarer Schiebetür zum Wohnzimmer, Flügeltür mit Zugang zum seitlichen Garten

- \* Anliegende Küche mit deckenhohen Einbauschränken

- \* Speisekammer

- \* Gäste-WC im Entrée

Obergeschoss:

- \* Geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefen Flügeltüren

- \* Großzügiges Ankleidezimmer mit Flügeltüre und Zugang zu einem Balkon ( Blick zum Hof )

- \* Weiteres Schlafzimmer mit bodentiefen Flügeltüren

- \* Marmorbadezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne

- \* Abtrennbarer Wohneinheit ( bei Bedarf ) : Separater Eingang vom Türmchen

- \* Wohn-/Esszimmer mit Flügeltüre und Zugang zu einem Balkon ( Blick ins Höllental )

- \* Schlafzimmer

- \* Kleiner Küchenbereich

- \* Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Kellergeschoss: komplett gefliest

- \* Zwei Zimmer ( wohnlich ausgebaute Nutzfläche )

- \* Hauswirtschaftsraum

- \* Kleiner Kellerraum

- \* Badezimmer mit Wanne

- \* Lagerräume

- \* Gartenpavillon mit breiter Flügeltürfront

- \* Kleiner Teich

- \* Alter Baumbestand

- \* Doppelgarage mit elektrischem Toren, vom Haus steuerbar

- \* Alarmanlage

**Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt**

## Tutto sulla posizione

Das Immobilie liegt unweit des Leopoldina-Krankenhauses in bester Wohnlage. Aufgrund der zentralen Lage erreichen Sie bequem mit dem Bus oder auch entspannt zu Fuß die Innenstadt in Kürze. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Das Leopoldina-Krankenhaus erreicht man fußläufig in ca. 10 Minuten.

Schweinfurt bietet Ihnen alles, was Sie für das alltägliche Leben benötigen. Neben vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten besitzt die Stadt eine optimale medizinische Versorgung durch Krankenhäuser und zahlreiche Fachärzte. Die Autobahnen A7, A70 und A71 sind schnell zu erreichen.

Codice oggetto: 25221053 - 97422 Schweinfurt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 171.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25221053 - 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)