

Schweinfurt

## Casa indipendente luminosa con un bellissimo giardino e arredi moderni e di alta qualità

Codice oggetto: 25221060



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

PREZZO D'ACQUISTO: 858.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.029 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221060 - 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: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25221060                           |
| Superficie netta    | ca. 160 m²                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 3                                  |
| Bagni               | 3                                  |
| Anno di costruzione | 1951                               |
| Garage/Posto auto   | 3 x Carport, 3 x superficie libera |

|                                    |                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 858.000 EUR                                                        |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                               |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                          |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone        |

Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.05.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 103.87 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1951                             |

Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Una prima impressione

Vivi con stile qui! A basso consumo energetico e dal design elegante, con finiture e accessori di alta qualità, questa casa indipendente offre uno spazio abitativo confortevole e rilassante. Ambienti luminosi, finestre a tutta altezza, pavimenti in parquet di vero legno, una moderna e spaziosa cucina a pianta aperta con sistema Bora e isola, tre camere da letto con accesso al balcone e tre bagni offrono ampio spazio per una famiglia che cerca una vita elegante. Il bellissimo giardino con muri in pietra naturale, alberi secolari e una casetta da giardino storica offre ampio spazio per rilassarsi, fare giardinaggio e giocare. Ci sono ampi angoli soleggiati e ombreggiati da godere. O forse preferisci rilassarti su una sedia a sdraio sulla terrazza di circa 70 m<sup>2</sup>? Puoi trasferirti la prossima estate. L'immobile è attualmente affittato e disponibile da agosto 2026. L'affitto mensile è di € 1850. Sei interessato a questa affascinante casa indipendente? Contattaci al numero +49 179 2274038 o invia una richiesta via email.

Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25221060 - 97422 Schweinfurt

## Ulteriori informazioni

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 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. **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: 25221060 - 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)