Grafenrheinfeld

BJ 2019 - Wohnen auf einer Ebene - modern und energieeffizient

Número da propriedade: 25221050

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • **ÁREA:** ca. 185 m^2 • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 610 m^2

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	25221050
Área	ca. 185 m²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	980.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	22.09.2033
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	18.80 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

O imóvel

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Uma primeira impressão

Modernes Wohnen in gepflegtem und verkehrsberuhigtem Neubaugebiet.

Dieses energieeffiziente Einfamilienhaus bietet Ihnen mit ca. 184 m² Wohnfläche auf zwei Etagen genügend Platz für die ganze Familie.
Sie haben die Möglichkeit die Etagen zu separieren und eine Einliegerwohnung oder Büroräume mit eigenem Eingang zu schaffen.
Die durchdachte Technik und hochwertige Materialen machen diese Immobilie zu einem soliden, werterhaltenden Schmuckstück.
Dank der modernen Ausstattung und stilvollen Architektur erleben Sie hier großzügiges Wohnen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und einer offener Luxusküche mit Markengeräten, Bora-Abzugssystem und breiter Arbeitsfläche. Von hier haben Sie barrierefreien Zugang zur Terrasse und in den Garten. Alle Fenster sind mit einer automatischen Beschattungsanlage ausgestattet.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss das Elternschlafzimmer mit anliegendem begehbaren Kleiderschrank, zwei freundlichen Kinderzimmern, einem schicken Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC, sowie eine geräumige Speise-/ Abstellkammer.

Im Untergeschoss mit separatem Eingang befindet sich ein weiterer heller Wohnraum mit Zugang zum Garten, ein zusätzliches Zimmer/Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie der Heiz- und Technikraum.
Küchenanschlüsse sind in dieser Etage ebenfalls vorgesehen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung in beiden Etagen, dreifachverglaste Fenster mit Fliegengitter und Beschattungssystem, Smart Home, Lüftungsanlage, hohe Decken, LED-Beleuchtungssystem und vieles mehr sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort.
Der pflegeleicht angelegte Garten verfügt über ein Bewässerungssystem, einen separaten Nutzgarten, einen Brunnen mit Tauchpumpe und eine Doppelgarage mit viel Stauraum.

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Detalhes do equipamento

Erdgeschoss:
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, bodentiefe Fensterfronten mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- offene Luxusküche mit indirekter Beleuchtung, Markengeräten und dem Bora-Abzugssystem
- Elternschlafzimmer mit anliegendem, begehbaren Kleiderschrank
- 2 helle Kinderzimmer
- modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und bodengleicher Dusche
- Gäste-WC
- geräumige Diele mit Garderobenschrank
- Hauswirtschaftsraum, Stromleitungen für Küche und Waschraum extra stark ausgelegt (Entlastung der Stromleitung)
- Schiebetür (Milchglas) zum Wohn-/Essbereich
- Nachtlicht
- Massivholztreppe ins Untergeschoss
- Anschluss für Kaminofen im Wohnraum vorbereitet
- Tragende Trennwand im Wohn- und Essbereich (TV-Elektronik integriert)

Untergeschoss:
- heller Wohnraum mit Zugang in den Garten (Küchenanschlüsse könnten dort verlegt werden)
- weiteres Zimmer / Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Heiz-und Technikraum / Steuerungszentrale

Sonstiges:
- KNX-Smarthome System
- einheitlicher Fliesenboden mit flächenbündige Fliesensockel
- Fußbodenheizung in beiden Etagen
- Dreifachverglaste Fenster mit automatischer Beschattung und Fliegengitter
- Lüftungsanlage (mit Heizung gekoppelt)
- hohe Deckenhöhe (Decken abgehängt)
- Zimmertüren in Massivholzoptik (Eiche)
- Nachtlicht
- LED Beleuchtungssystem, dimmbar, vom Lichtplaner geplant
- Sicherheitstüren und Fenster
- Videosprechanlage
- manuelle Steuerung (Haustür, Licht, Heizung, Jalousien, Gartenbewässerung)

- Glasfasernetz
- viele Leerrohre verbaut
- Entkalkungsanlage
- Photovoltaik vorbereitet
- pflegeleicht angelegter Garten mit Bewässerungssystem
- separater Nutzgarten
- Brunnen mit Tauchpumpe
- Doppelgarage mit weiterem Stauraum

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhten Ortsrandlage in einem modernen und ruhigen Neubaugebiet ohne direkte Nachbarn. Das angrenzendes Grundstück gehört der Gemeinde und wird kein Bauland.

Die Immobilie befindet sich im Stadtbusbereich von Schweinfurt. In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A70. Kindergarten sowie Grundschule sind vor Ort, weiterführende Schulen finden Sie in Schweinfurt. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25221050 - 97506 Grafenrheinfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com