

Stadtlauringen / Ballingshausen

# Mehrfamilienhaus mit wunderschönem, ruhigem Grundstück – perfekt für Mehrgenerationen

Número da propriedade: 25221066

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 370 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.700 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

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

Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25221066	Preço de compra	580.000 EUR
Área	ca. 370 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1975		

Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.06.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## O imóvel



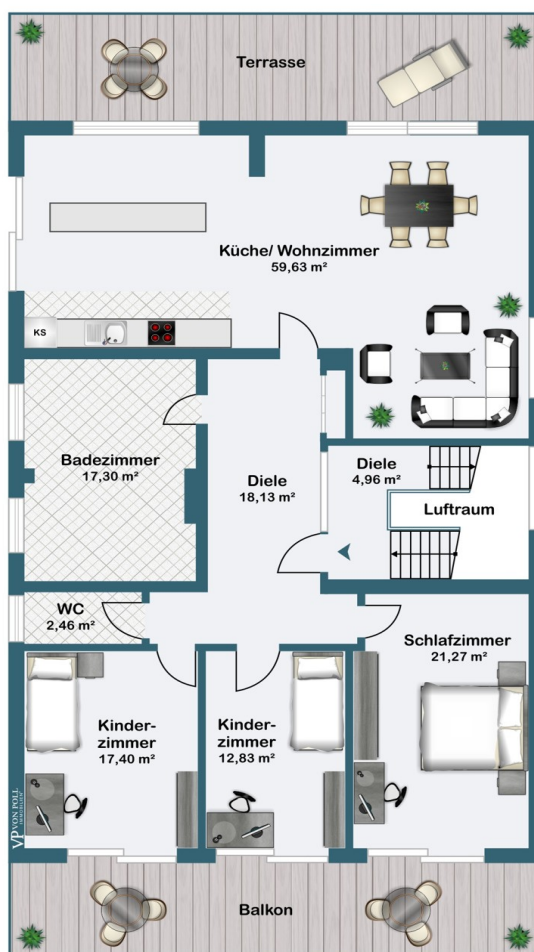
Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

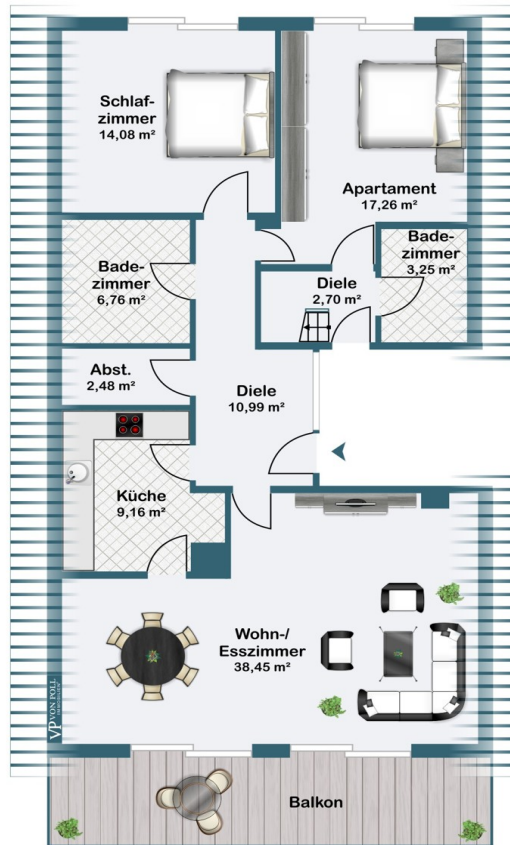
## O imóvel

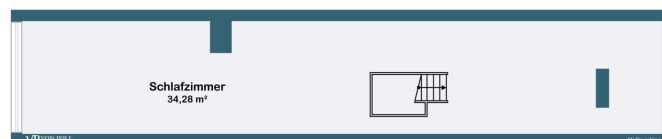
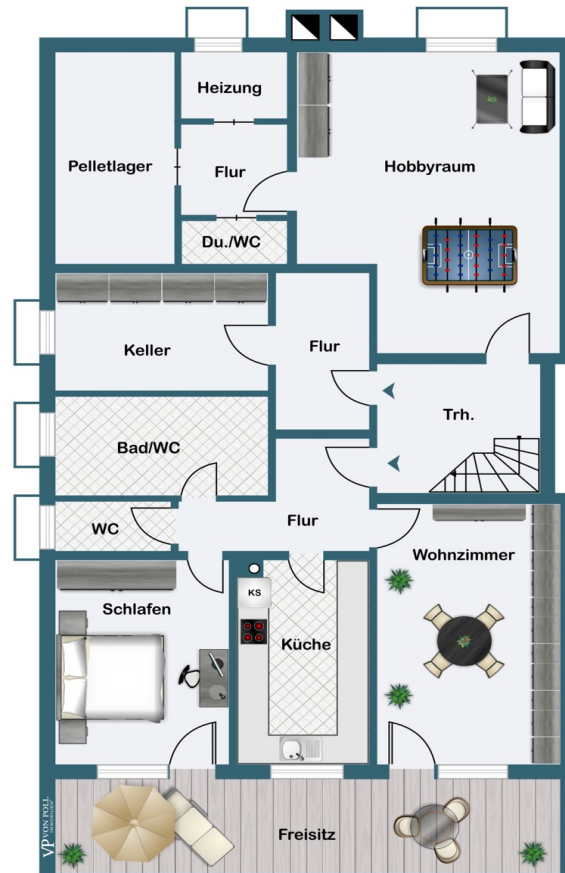


Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Uma primeira impressão

**\*\*Ihr neues Zuhause\*\***

Willkommen in dieser gepflegten Immobilie, die durch ihre optimale Raumaufteilung sowie großzügige, helle Räume überzeugt. Hier eröffnet sich Ihnen die ideale Gelegenheit, ein gemütliches Familiendomizil zu schaffen, ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren oder eine Wohneinheit zu vermieten – und so einen Teil der Finanzierung zu decken.

Großzügige Räume auf allen Etagen sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der traumhafte, idyllische Garten lädt zum Verweilen ein und bietet reichlich Platz für spielende Kinder oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die großflächige Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und mit einem Sonnensegel ausgestattet ist, verspricht entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderer Vorteil: Von allen Wohnräumen aus gelangen Sie direkt auf eine Terrasse oder einen Balkon – so lässt sich das Leben im Freien jederzeit genießen.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit Funktionalität und stellt eine attraktive Wahl für verschiedenste Lebensmodelle dar. Lassen Sie sich von diesem ruhig gelegenen Zuhause begeistern – und gestalten Sie hier Ihre Zukunft.

Wurde Ihr Interesse geweckt ?

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

**Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Detalhes do equipamento

**Hauptwohnung : ca. 154m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Wohn-Essbereich, Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- \* **Schlafzimmer, Zugang zum Balkon**
- \* **Kinderzimmer, Zugang zum Balkon**
- \* **Kinderzimmer / Ankleidezimmer, Zugang zum Balkon**
- \* **Badezimmer**
- \* **Gäste-WC**

**Obergeschoss : ca. 109 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Wohn-Essbereich, Zugang zum Balkon**
- \* **Küche**
- \* **Schlafzimmer, Gartenblick**
- \* **Badezimmer**

**Apartment (DG), ca. 34 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Schlafzimmer, Gartenblick**
- \* **Badezimmer**
- \* **Treppe zum Studio im Spitzboden, beheizt**

**Untergeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung**

- \* **Wohnzimmer, Zugang zur Terrasse**
- \* **Schlafzimmer, Zugang zur Terrasse**
- \* **Küche, Zugang zur Terrasse**
- \* **Badezimmer**
- \* **Gäste-WC**

**Sonstiges:**

- \* **Separater Wasser- und Stromanschluss für jede Etage**
- \* **Kellerräume für jeder Etage**
- \* **Waschküche mit 3 Waschmaschinenanschlüssen**
- \* **Pelletlager**
- \* **Garage / Werkstatt (2 Tore) mit Absauganlage**
- \* **Carport**
- \* **Gartenhaus mit Zugang zu einem separaten Keller, Zugang vom Haus nicht möglich**
- \* **Garten mit Zufahrt**
- \* **Zisterne (10.000 Liter), ehemaliger Öltank, gereinigt**

**Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## **Tudo sobre a localização**

**Ballingshausen ist ein kleiner, idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Stadtlauringen im Landkreis Schweinfurt. Hier lebt man in ruhiger, ländlicher Umgebung – ideal für alle, die naturnahes Wohnen schätzen.**

**Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten. Die nächstgelegene Grund- und Mittelschule ist in Stadtlauringen angesiedelt.**

**Ballingshausen verfügt über ein vielseitiges Vereinsleben, wie Sportverein, Musikverein, Gartenbauverein, sowie die Freiwillige Feuerwehr.**

**Die medizinische Versorgung ist in den nahegelegenen Orten Stadtlauringen und Maßbach gewährleistet. Hier finden sich mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte sowie Apotheken.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte, Banken und eine Postfiliale – bietet Stadtlauringen, sowie die umliegenden Gemeinden.**

**Der 5 km entfernte Ellertshäuser See ist als Naherholungsgebiet mit Bade- und Segelmöglichkeiten bekannt.**

**Stadtlauringen liegt rund 4?km, Maßbach etwa 5?km entfernt. Die Stadt Schweinfurt ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Kissingen in etwa 30 Minuten.**

**Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## **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](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

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

---

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