

Bergheinfeld

# Solides Zweifamilienhaus mit separatem 1-Zimmerapartment

Objektnummer: 24221074



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

**KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 725 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergsheinfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergrheinfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221074
Wohnfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	430.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergrheinfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	260.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergheinfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergtheimfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergtheimfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergtheinfeld

## Die Immobilie

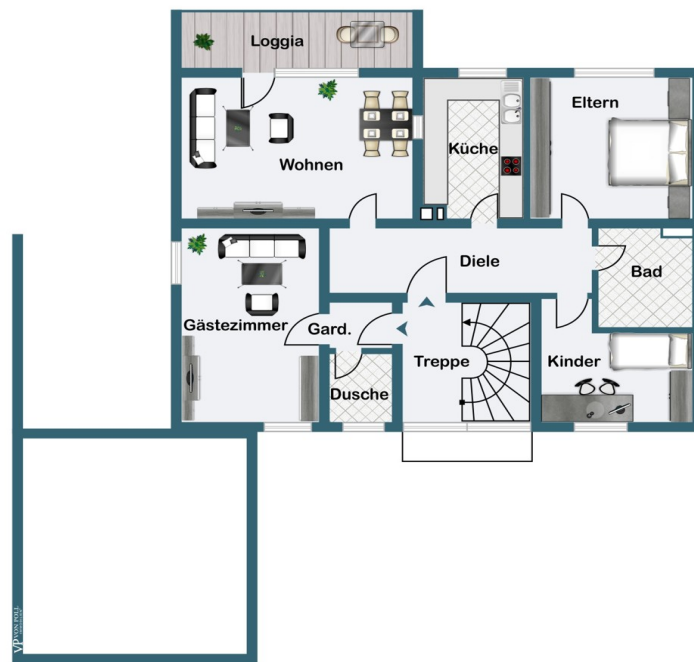


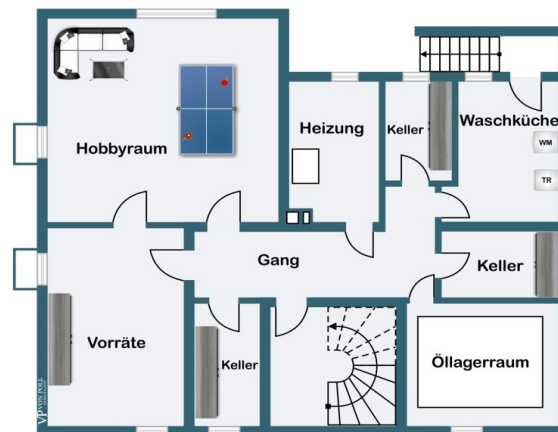


Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergtheimfeld

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergrheinfeld**

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage. Hier erwartet Sie ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit optimaler Raumaufteilung und pflegeleichtem Garten. Beide Etagen dieses Zweifamilienhauses sind durch ein helles Treppenhaus mit Natursteinböden miteinander verbunden. Von der gemeinsamen Haustür gelangen Sie stufenlos in die Erdgeschosswohnung. Als zentraler Punkt dient hier der großzügige Wohn-Essbereich mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die anliegende Küche hat eine komfortable Größe und ist durch eine Schiebetür vom Essbereich getrennt. Im Bereich der Diele befindet sich das Gäste-WC und die Garderobe. Von der Diele gelangen Sie in den Wohnbereich, ins Elternschlafzimmer, in zwei Kinderzimmer, sowie in das Badezimmer. Einen idealen Zuschnitt der Räumlichkeiten finden Sie im ersten Obergeschoss. Neben Küche, Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und dem Badezimmer, bietet diese Wohnung ein helles, freundliches Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia mit Gartenblick. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Ebenfalls im Obergeschoss liegt ein kleines 1-Zimmer-Apartment mit Küchenanschlüssen und anliegendem Badezimmer. Im Weiteren könnte das Dachgeschoss noch ausgebaut werden. Das voll unterkellerte Zweifamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und die Erdgeschosswohnung sowie das Apartment können zeitnah bezogen werden. Sie haben die Möglichkeit die aktuell vermietete Wohnung zur Finanzierung mit einzubeziehen. Eine Nutzung beider Etagen ist nach Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich. Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zu diesem gepflegten Wohnhaus. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-2274038

Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergtheinfeld

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss: einheitlicher Parkettboden

\* lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse, in den Garten und zur Garage

\* geräumige Küche mit Schiebetür zum Essbereich

\* Schlafzimmer

\* 2 Kinderzimmer

\* Badezimmer

\* Diele mit anliegender Garderobe

\* Gäste-WC

Obergeschoss : aktuell vermietet

\* lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur Loggia

\* Küche

\* Schlafzimmer

\* Kinderzimmer / Büro

\* separates 1- Zimmerapartment (ca. 27m<sup>2</sup>) mit Küchenanschlüssen und Badezimmer

Kellergeschoss :

\* diverse Kellerräume

\* Partyraum

\* WC

\* Heizungskeller

Dachboden . nicht gedämmt, Ausbau möglich

pflegeleichter Garten (Süd/West Ausrichtung)

Südterrasse mit überdachtem Freisitz

Doppelgarage

**Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergrheinfeld**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Bergrheinfeld mit seinen ca. 5330 Einwohnern liegt im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt. In Bergrheinfeld befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter, Bäcker, Metzger, Ärzte, Bankfilialen und Gaststätten. Die Autobahnauffahrt zur A 70 wird in wenigen Minuten erreicht. Bergrheinfeld ist an den Stadtbusverkehr der Stadt Schweinfurt angebunden. Die Gemeinde bietet ihren Einwohnern Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie zahlreiche Vereine. Weiterführende Schulen befinden sich in Schweinfurt.



Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergrheinfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 260.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24221074 - 97493 Bergtheinfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Haßfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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