

Dittelbrunn

## Charmantes Reihemittelhaus mit besonderem Flair

Objektnummer: 24221083

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 236 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

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

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221083	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	85.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seine einzigartige Splitlevel-Bauweise und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre, die durch die durchdachte Architektur und die großzügige Raumaufteilung entsteht. Der offene Wohn- und Essbereich lädt dazu ein, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Die moderne Küche ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch funktional perfekt ausgestattet – ideal für Hobbyköche und Genießer. Ein kleines, aber feines Highlight ist der Garten mit einer einladenden Terrasse, die sich perfekt für entspannte Abende oder gesellige Grillrunden eignet. Trotz der kompakten Größe bietet der Außenbereich ausreichend Platz für Ihre persönliche grüne Oase, Hochbeete und spielende Kinder. Das Schlafzimmer punktet mit hohen Decken und großen Fenstern, die den Raum in ein helles, freundliches Ambiente tauchen. Hier können Sie Ihren Tag entspannt ausklingen lassen und die Ruhe genießen. Praktischen Stauraum finden Sie im vollständig unterkellerten Bereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im vorderen Bereich befindet sich ein großzügiges Zimmer, welches als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann. Anschlüsse für ein kleines Bad mit Dusche und WC sind bereits vorhanden. Ein paar Stufen tiefer liegt der geflieste Keller mit zwei Kellerräumen, dem Heizungskeller sowie dem großzügigen Hauswirtschaftsraum. Dieses Haus ist ideal für Paare, junge Familien oder alle, die ein Zuhause mit Charakter und Charme suchen. Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten, ruhig gelegenen Immobilie geweckt? Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich am Sonnenteller in einem sehr gepflegten, familienfreundlichen Wohngebiet Grund- und Mittelschule, sowie der Kindergarten sind fußläufig schnell erreicht. Dittelbrunn bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Bäcker, Metzger sowie Ärzte, einen Kindergarten, eine Musikschule, ein Schwimmbad und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Schweinfurt. Busverbindungen stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Gemeinde liegt nur wenige Minuten von Schweinfurt entfernt, direkt angrenzend an den Stadtteilen Haardt und Eselshöhe. Schnell erreicht man die nächste Autobahnanschlussstelle zur A 71.

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24221083 - 97456 Dittelbrunn

## 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)