

Üchtelhausen / Zell

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ein Sanierungsprojekt mit Potenzial

Objektnummer: 25221013

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 999 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Auf einen Blick

Objektnummer	25221013	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2008
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1976	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	310.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1976



Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Ein erster Eindruck

**\*\*Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ein Sanierungsprojekt mit Potenzial\*\*** Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das durch seine interessante Architektur besticht und sowohl Raum für die Familie als auch eine separate Einliegerwohnung bietet. Dieses vielseitige Objekt verlangt zwar nach einer liebevollen Sanierung, doch die Grundstruktur verspricht bereits viel Charme und Möglichkeiten. Betreten Sie den lichtdurchfluteten Wohnbereich im Obergeschoss, wo der Schieferboden ein modernes Ambiente ausstrahlt. Der offene Kamin lädt zu gemütlichen Stunden am Abend ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Bodentiefe Fenster bieten Zugang zum Balkon, durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und bieten einen Ausblick in den Garten. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Galerie, die Zugang zu vier Räumen bietet. Diese Zimmer können individuell gestaltet werden und sind ideal für Kinder, Gäste oder ein Home-Office. Die Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich hervorragend als Büroetage oder auch zur Vermietung. In dieser interessanten Immobilie können Ihre Ideen optimal umgesetzt werden, um einen ganz persönlichen Rückzugsort zu schaffen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein schickes Zuhause zu gestalten, das sowohl durch seine Architektur als auch durch seine Lage besticht. Wagen Sie den Schritt und verwandeln Sie dieses Juwel in Ihr Traumhaus! Wurde Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038

Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Ausstattung und Details

### Einliegerwohnung:

\* Wohn- /Essbereich mit Küchenanschlüssen. bodentiefe Fenster, Zugang zur Terrasse und in den Garten

\* Badezimmer mit Dusche und WC

\* Schlafzimmer (ebenfalls Küchenanschlüsse vorhanden)

Helles Treppenhaus mit Natursteintreppe ins Obergeschoss zur Hauptwohnung

### Obergeschoss:

\* Wohn-/ Essbereich mit Natursteinpodest, bodentiefe Fenster, Zugang zum Balkon, Schieferboden, Fußbodenheizung, offener Kamin

\* Küche durch Einbauschränke vom Wohnbereich getrennt, anliegende Speisekammer

\* Kinderzimmer / Büro mit Zugang zum Balkon

\* weiteres Zimmer

\* Badezimmer mit Badewanne und WC

\* Gäste-WC

\* offene Massivholztreppe zur Galerie im Dachgeschoss

### Dachgeschoss:

\* Galerie mit innenliegendem Balkon, Blick in den unteren Wohnbereich, Zugang zum kleinen, überdachten Balkon

\* Zimmer mit Zugang zum überdachten Balkon

\* 3 weitere Zimmer

\* Badezimmer mit WC und Dusche

### Keller:

\* geflieste Kellerräume

\* Heizungskeller

\* Pelletlager

### Sonstiges:

\* Garage mit elektrischem Tor

\* Stellplatz vor der Garage

\* Garten mit altem Baumbestand

\* Gartenhaus für Gartengeräte

\* Holzlege

\* weitere seitliche Zufahrt zum Grundstück



Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Alles zum Standort

Stadtnähe und Natur pur. Die Immobilie steht in einem gepflegten Wohngebiet mit Blick über das Zeller Tal. Der kleine idyllische Ort Zell gehört zur Gemeinde Üchtelhausen und liegt umrundet von Wald und Feldern im Zeller Grund. Der Kindergarten ist fußläufig schnell zu erreichen. Schulen befinden sich in Üchtelhausen, sowie im 5 Km entfernten Schweinfurt. In Schweinfurt findet man alles was man zum täglichen Leben benötigt.

Objektnummer: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 310.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## 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)