

Dittelbrunn

# Aussicht ins Grüne

Property ID: 24221036



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## At a glance

Property ID	24221036	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1978	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	74.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.11.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## The property



Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## The property



Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## The property



Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

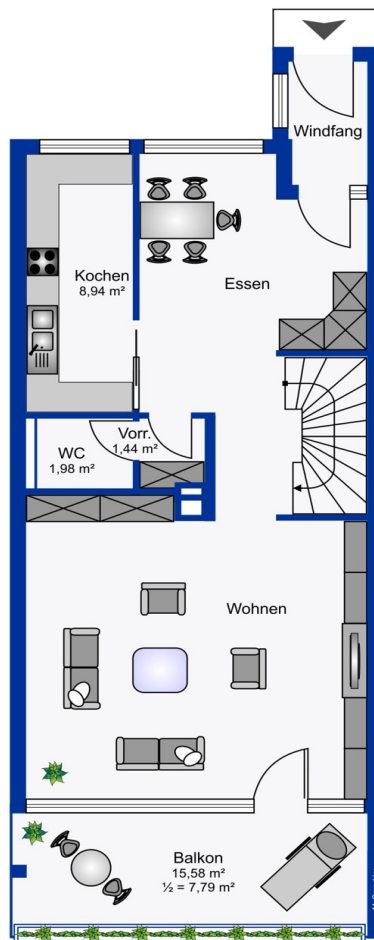
## The property

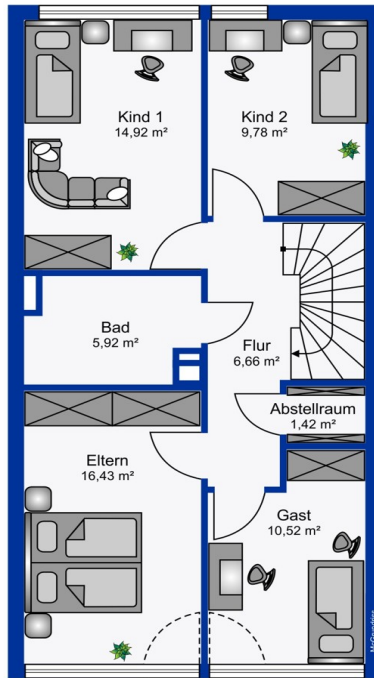


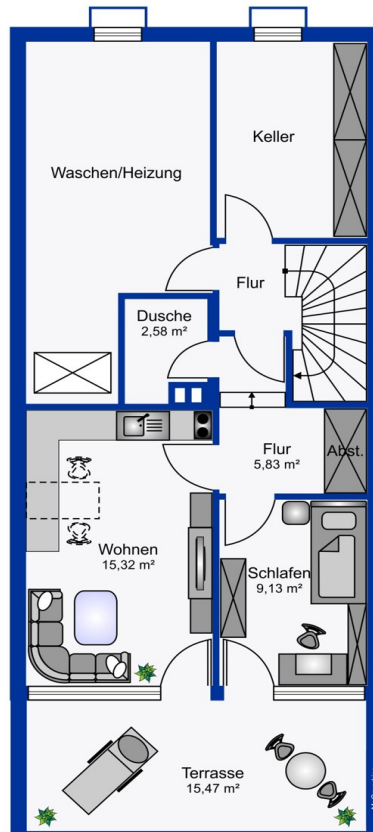


Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## A first impression

Einziehen und wohlfühlen. Eine Immobilie mit Lebensqualität. Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder für Paare, die ausreichend Raum für Beruf oder Hobby benötigen. Neben dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss befinden sich im Obergeschoss vier helle, großzügige Schlafzimmer und ein Badezimmer. Dank des 2-Zimmer-Apartments im Untergeschoss, mit anliegender Terrasse und Gartenzugang, erweist sich diese Immobilie als Platzwunder. Charmant ist der Ausblick vom Balkon in den zauberhaften Garten. Hier können Sie ruhige Stunden mit unverbaubarem Blick ins Grüne genießen. Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten, ruhig gelegenen Immobilie geweckt? Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## Details of amenities

### Erdgeschoss:

- \* lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit breiter Fensterfront mit Markise und Zugang zum Balkon
- \* geräumiges Esszimmer mit Travertin Natursteinboden, Glasschiebetür zum Wohnzimmer
- \* echte Stuckdecken in Wohn- und Esszimmer
- \* Einbauküche
- \* Gäste-WC
- \* Diele und Windfang
- \* offene Mahagonitreppe ins Obergeschoss und ins Untergeschoss
- \* sonniger, geschützter Balkon mit Markise, Bepflanzung und Kletterrose, Blick in den Garten und ins Grüne

### Obergeschoss:

- \* 4 Schlafzimmer, teils mit Fensterfront über die ganze Hausbreite und elektrischen Rollos
- \* Badezimmer mit Oberlichtfenster
- \* Abstellraum

### Untergeschoss:

- \* Gartenzimmer/ Schlafzimmer mit Markise und Rollos, Zugang zur Terrasse
- \* Wohnraum mit Küchenanschlüssen
- \* Badezimmer mit Dusche
- \* Terrasse mit Granitsteinen
- Kellerräume gefliest, Waschmaschinenanschluss, Ausschlässe für Wasser, Heizung, Strom

### Sonstiges:

- idyllischer Garten mit kleinem Teich und Rosenbögen
- hübsch angelegter Vorgarten
- Garage mit elektrischem Tor

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## All about the location

Die Immobilie befindet sich am Sonnenteller in einem sehr gepflegten Wohngebiet mit unverbaubarem Blick ins Grüne. 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 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. Schnell erreicht man die nächste Autobahnanschlussstelle zur A 71.

Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 74.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Property ID: 24221036 - 97456 Dittelbrunn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)