



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Dittelbrunn

# Willkommen Zuhause

CODE DU BIEN: 24221067



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 540.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 224 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 739 m<sup>2</sup>

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

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24221067	Prix d'achat	540.000 EUR
Surface habitable	ca. 224 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2021
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	158.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2034		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## La propriété



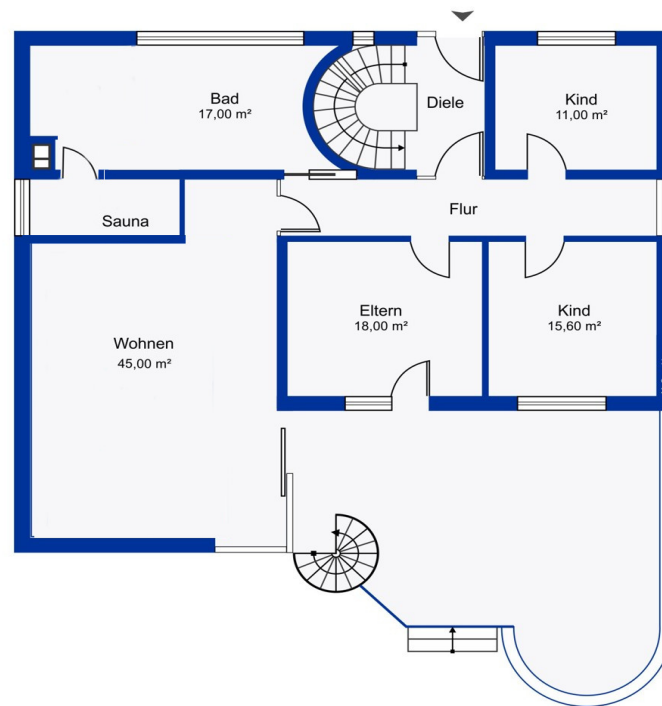
CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

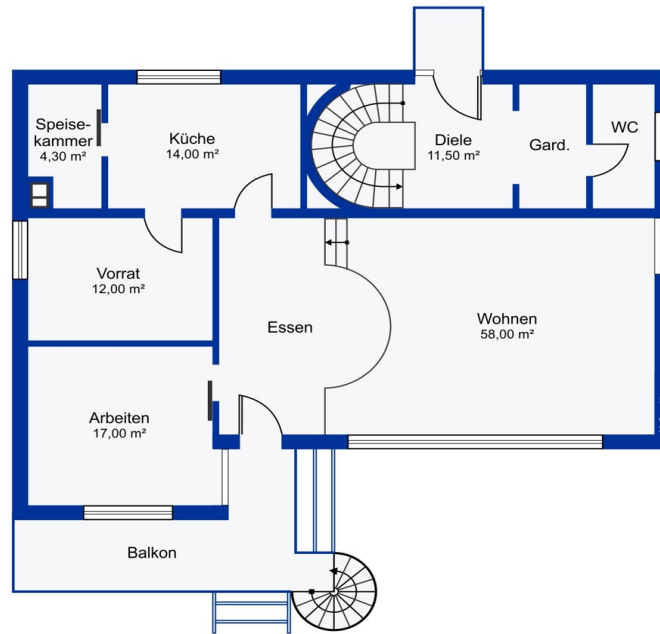
## La propriété

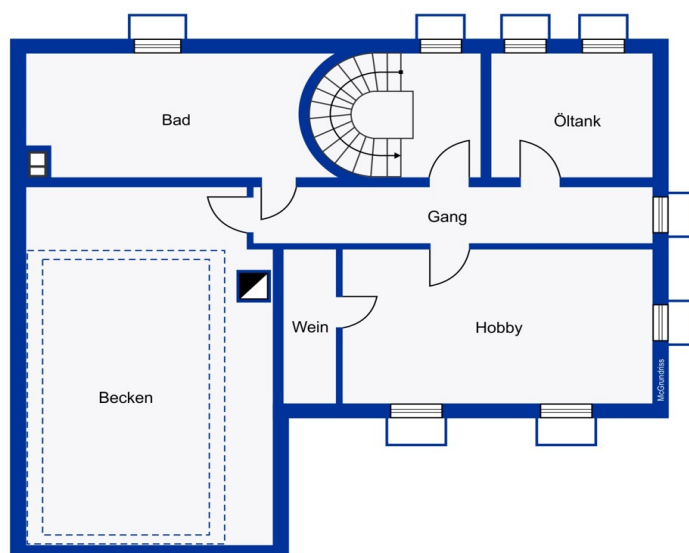


CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn**

## Une première impression

Interessante Architektur, großzügiger Wohnraum und eine ruhige Waldrandlage. Das Mitte der 70er Jahre errichtete Einfamilienhaus mit neuer Heizung (2021) besticht durch seine repräsentative Bauweise und bietet den neuen Eigentümern viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Eingebettet in einen nicht einsehbaren Garten mit unverbaubaren Blick über Dittelbrunn vom Balkon der oberen Etage, erleben Sie hier einen entspannenden Rückzugsort. Familien oder Paare, die ein großzügiges Platzangebot schätzen, ermöglicht diese Immobilie mit seinem eingewachsenen Garten viel Lebensqualität in idyllischer Umgebung. Lassen Sie diese Anwesen durch eigene Kreativität und verschiedenen Renovierungsarbeiten zu neuem Leben erwachen und erschaffen Sie sich Ihren eigenen Traum vom Wohnen in toller Lage. Fazit: Es ist eine besondere Immobilie, die ungewöhnlich viel Raum zur persönlichen Entfaltung bereithält und die man einfach gesehen haben muss, um all ihre Vorzüge und ihr Potential zu erkennen.

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## Détails des commodités

### Erdgeschoss:

- \* sonnendurchflutetes Gartenzimmer, Parkettboden, Glaskunstfenster und bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- \* geräumiges Elternschlafzimmer mit Massivholzeinbauschränk und Zugang in den Garten
- \* helles Kinderzimmer mit Zugang in den Garten
- \* weiteres Kinderzimmer mit Einbauschränk
- \* großzügiges Badezimmer mit Sauna
- \* separates WC
- \* Abstellraum
- \* Diele mit Platz für eine Garderobe
- \* Treppenhaus mit Solnhofener Platten und Glaskunstfenstern über beide Stockwerke

### Obergeschoss:

- \* Galeriezimmer: Wohn-/Esszimmer mit breiter Fensterfront, giebelhoher Decke und Zugang zum Balkon
- \* Büro mit giebelhoher Decke und Massivholzeinbauschränken
- \* große Küche mit zusätzlichem Dachfenster und anliegender Speisekammer ( Zugtreppe zum Dachboden )
- \* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* Gäste- WC
- \* Diele mit Platz für eine große Garderobe
- \* Balkon mit Wendeltreppe zur unteren Terrasse und in den Garten

### Kellergeschoss:

- \* Hobby-/Partyraum
- \* Keller-/Stauräume
- \* Heizungskeller
- \* Betonwanne als Stauraum (Schwimmbad vorbereitet )

### Sonstiges:

- \* neue Heizung 2021
- \* nicht einsehbarer Garten mit Terrasse
- \* Doppelgarage mit elektrischem Rolltor

**CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen und gepflegten Wohngebiet in Dittelbrunn direkt am Wald. Die Gemeinde liegt nur wenige Minuten von Schweinfurt entfernt. In Dittelbrunn findet man alles, was man zum täglichen Leben braucht. Einen Kindergarten, Grund- und Mittelschule, eine Musikschule sowie Ärzte und eine Apotheke. Schnell erreicht man den nächsten Autobahnanschluss.

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)