

Dittelbrunn

## Willkommen Zuhause

????????? ??????????: 24221067

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 224 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 739 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221067	????? ???????	540.000 EUR
????????????	ca. 224 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????	????????????
?????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???? ?????????????	1974	???? ?????????????	2021
????? ?????????????	2 x ??????	????????	??????
		????????????	????????
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

????????????? ???? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???? ??????????	????	?????? ???? ???? ????????????	158.99 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.05.2034		
???? ???? ??????????	????		

??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ????????



???????? ??????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ?????????



??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ????????





???????? ?????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

?? ?????????



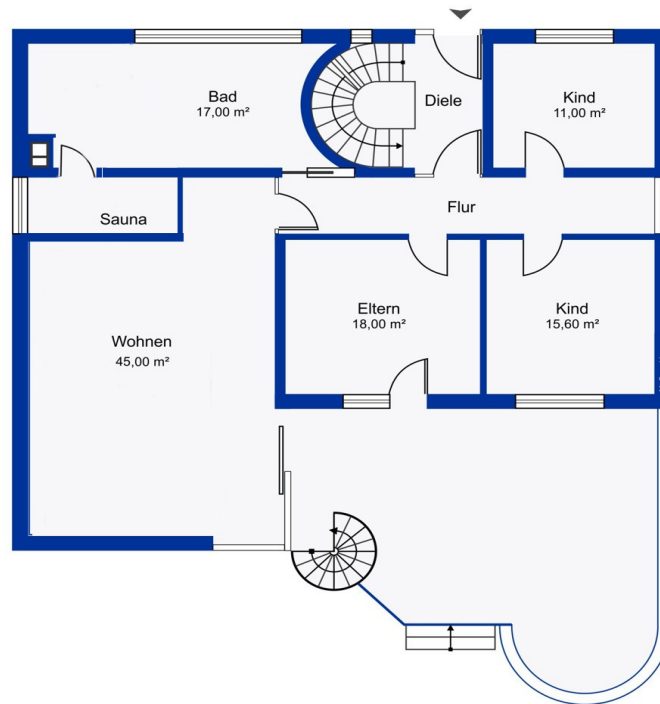
???????? ??????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

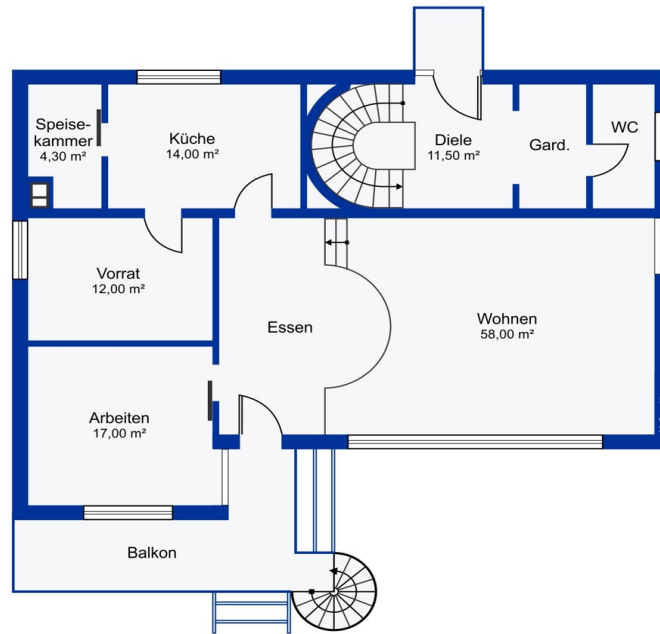
?? ?????????

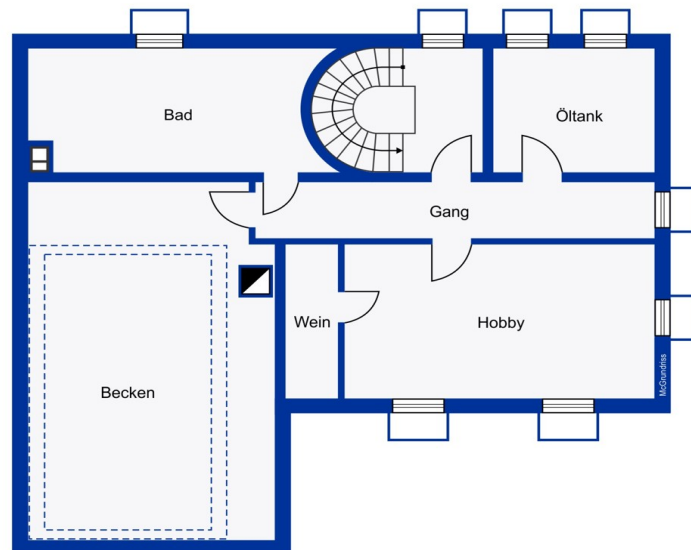


??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????



??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24221067 - 97456 Dittelbrunn

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)