

Schweinfurt

# Herrschaftliche Villa unter Denkmalschutz - exklusiv und stilsicher saniert - bezugsfrei

????????? ??????????: 24221028



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

?????????: ca. 360 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.220 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24221028	????? ???????	?????????
????????????	ca. 360 m <sup>2</sup>	??????	???????????????
?????????	8	??????	?????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????????	5		
????? ?????????????	1850	????? ??????????????	2012
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ??????????

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

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

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

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

KEIN

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

??????

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

?? ?????????





???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

?? ?????????



??????? ???????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

Die energetisch optimale Sanierung dieser Immobilie ermöglicht Ihnen äußerst niedrige Energiekosten für Heizung und Strom. Diese geschichtsträchtige Villa aus den Jahren 1850-1870 wurde 2012 aufwendig und mit Liebe zum Detail unter den Auflagen des Denkmalschutzes komplett grundsaniert. Erlesene Materialien und stilvolle Elemente wurden hier gekonnt kombiniert und ergeben eine perfekte Symbiose aus Moderne und Historie. Auf einer Wohnfläche von ca. 360m<sup>2</sup> erstrecken sich wunderschöne Räume auf drei Etagen, die genügend Platz für eine Familie bieten. Es besteht auch die Möglichkeit, die Villa in zwei bis drei separate Wohneinheiten zu teilen. Küchenanschlüsse sowie moderne, hochwertige Bäder sind bereits vorhanden. Es würden eine Erdgeschosswohnung, eine Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und ein Loft-Apartment entstehen. Auch eine gewerbliche Nutzung wäre dank der großzügigen Räumlichkeiten möglich, sei es als Praxis, für Büroräume oder eine Beratungsstelle, die eine angenehme Atmosphäre für Kunden und Patienten bietet. Das prachtvolle Einzeldenkmal bietet modernen Wohnkomfort, kombiniert mit einer hochwertigen und geschmackvollen Ausstattung. Bei der Sanierung wurde die Villa komplett entkernt, aufwendig restauriert und moderne Technik verbaut. Somit genießen Sie alle Annehmlichkeiten eines modernen, komfortablen Zuhauses. Stilsicher und harmonisch ziehen sich die gewählten Farbtöne durch die großzügigen Räumlichkeiten und verleihen dieser historischen Immobilie einen einzigartigen Charme. Über eine imposante Außentreppe, umrahmt von altem Baumbestand und einem schön angelegten Garten erreichen Sie das Entrée der Villa. Das beeindruckende äußere Erscheinungsbild spiegelt sich im Inneren des Hauses wieder. Bei Interesse senden Sie bitte eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

Erdgeschoss:

- herrschaftliches Wohn-/Esszimmer mit Sichtmauerwerk, Grundofen
- offene, hochwertige Küche ( Nolte ), Zugang zur Terrasse und zum Garten
- gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen
- großzügiges Büro / Kinderzimmer
- modernes Badezimmer mit Infrarotsauna, bodengleicher Dusche
- helles Gäste WC
- eindrucksvolle Diele mit Treppen ins Obergeschoss und zum Keller

Obergeschoss:

- lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer ( ehemaliges Herrenzimmer ) mit geräumigem Ankleidezimmer, denkmalgeschützte Stuckdecke, Zugang zum Balkon
- Ankleidezimmer ( Küchenanschlüsse vorhanden )
- sonniges Kinderzimmer
- exklusives Badezimmer mit Grundofen, Doppelwaschbecken, Wanne, bodengleiche Dusche
- Diele ( Küchenanschlüsse vorhanden ), Zugang über eine Stahltreppe in den Garten
- helles Gäste-WC
- breite Massivholztreppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss:

- beeindruckender, lichtdurchfluteter Wohnraum / Schlafzimmer mit offengelegten Dachbalken, Rundumausblick und elektrischen Dachfenstern
- großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, freistehender Wanne und bodengleicher Dusche

Sonstiges:

- weitere Küchenanschlüsse im OG (Ankleide und Diele)
- Parkettböden mit Fußbodenheizung in allen Stockwerken
- Gasheizung
- Echtholzfenster mit Sprossen und Doppelverglasung
- sehr hohe Decken
- Brandschutzdecken
- 3 Kaminöfen (Grundöfen)
- 3 Kamine

- Alarmanlage
- Kellerräume, Zugang zum Garten
- Doppelgarage
- Gartenhaus
- freistehender Pool
- Stromanschluss für Poolanlage
- kleiner Teich
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- alter Baumbestand
- Gewölbekeller mit Kreuzgang (6 Jhd.)
- Heizkosten (Gas) für alle 3 Etagen belaufen sich auf ca.125 Euro pro Monat zuzüglich ca. 10 Ster Brennholz im Jahr

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

Die denkmalgeschützte Villa ist von der Innenstadt fußläufig in ca.10 Minuten erreichbar.  
Das Leopoldina Krankenhaus sowie Schulen, Kindergärten und verschiedene  
Lebensmittelgeschäfte sind in unmittelbarer Nähe.

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

**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.

???????? ??????????: 24221028 - 97422 Schweinfurt

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

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

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)