

Schweinfurt

# Gepflegtes Reihenmittelhaus am Hochfeld mit hübschen Garten

CODICE OGGETTO: 24221073

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 208 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24221073	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 92 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1985	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 83 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	77.74 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.10.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

## Una prima impressione

Eine Immobilie mit Lebensqualität. Einziehen und Wohlfühlen oder modern Neugestalten. Beides ist hier möglich. Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> Platz für eine Familie oder für Paare, die ausreichend Raum für Beruf oder Hobby benötigen. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss befinden sich im Obergeschoss drei helle Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet mit einer aktuellen Nutzfläche von ca. 23 m<sup>2</sup> zusätzliches Potenzial, dieses für Wohnzwecke umzubauen. Die Dämmung ist bereits erfolgt. Besonders praktisch: Alle nötigen Leitungen, inklusive Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer, sind schon vorhanden. Dies vereinfacht den Ausbau erheblich und ermöglicht es, das Dachgeschoss flexibel und komfortabel zu nutzen – sei es als Schlafzimmer, Home-Office oder als zusätzlicher Rückzugsort. Der Keller bietet ausreichend Platz als Stauraum und auch Räume für eine Werkstatt oder Hobbyraum.. Wohlfühlen kann man sich unter der beschatteten Pergola mit Blick in den Garten. Ein Kirschbaum, ein Apfelbaum Blumen und Sträucher verleihen dem Garten Idylle und bieten Lebensraum für Insekten und Vögel. Gerne könnte Inventar übernommen werden. \*\* Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360°-Rundgang zu.\*\* Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail

**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit separatem Essplatz, Zugang zur Pergola und in den Garten
- Küche
- Gäste-WC
- Diele mit Windfang
- offene Treppe ins Ober- und Untergeschoss

### Obergeschoss:

- Drei helle Schlafzimmer
- Badezimmer
- offene Treppe ins Dachgeschoss

### Dachgeschoss: ca. 23 m<sup>2</sup>

- gedämmt
- Ausbau in Zimmer inkl. Badezimmer möglich -> entsprechende Anschlüsse vorhanden

### Keller: ca. 50 m<sup>2</sup>

- gefliest
- drei Kellerräume
- Heizraum

### Sonstiges:

- Garten mit Pergola und Obstbäumen
- Einzelgarage

**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Stadtteil von Schweinfurt in gepflegter Wohnlage. Das Umfeld in diesem Stadtteil ist gehoben und sehr ruhig. Die Kerschensteiner Schule und ein Kindergarten sind fußläufig in einigen Minuten zu erreichen. Ein EDEKA- Markt mit Bäcker befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Leopoldina-Krankenhaus ist ca. 1 km entfernt und somit mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24221073 - 97422 Schweinfurt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)