

Üchtelhausen / Zell

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ein Sanierungsprojekt mit Potenzial

CODICE OGGETTO: 25221013

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 999 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

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

CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25221013
Superficie netta	ca. 186 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	370.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	310.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell**

## Una prima impressione

**\*\*Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ein Sanierungsprojekt mit Potenzial\*\*** Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das durch seine interessante Architektur besticht und sowohl Raum für die Familie als auch eine separate Einliegerwohnung bietet. Dieses vielseitige Objekt verlangt zwar nach einer liebevollen Sanierung, doch die Grundstruktur verspricht bereits viel Charme und Möglichkeiten. Betreten Sie den lichtdurchfluteten Wohnbereich im Obergeschoss, wo der Schieferboden ein modernes Ambiente ausstrahlt. Der offene Kamin lädt zu gemütlichen Stunden am Abend ein und schafft eine einladende Atmosphäre. Bodentiefe Fenster bieten Zugang zum Balkon, durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und bieten einen Ausblick in den Garten. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Galerie, die Zugang zu vier Räumen bietet. Diese Zimmer können individuell gestaltet werden und sind ideal für Kinder, Gäste oder ein Home-Office. Die Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich hervorragend als Büroetage oder auch zur Vermietung. In dieser interessanten Immobilie können Ihre Ideen optimal umgesetzt werden, um einen ganz persönlichen Rückzugsort zu schaffen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein schickes Zuhause zu gestalten, das sowohl durch seine Architektur als auch durch seine Lage besticht. Wagen Sie den Schritt und verwandeln Sie dieses Juwel in Ihr Traumhaus! Wurde Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie eine Anfrage per E-Mail oder melden sich gerne unter 0179-2274038

CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## Dettagli dei servizi

### Einliegerwohnung:

\* Wohn- /Essbereich mit Küchenanschlüssen. bodentiefe Fenster, Zugang zur Terrasse und in den Garten

\* Badezimmer mit Dusche und WC

\* Schlafzimmer (ebenfalls Küchenanschlüsse vorhanden)

Helles Treppenhaus mit Natursteintreppe ins Obergeschoss zur Hauptwohnung

### Obergeschoss:

\* Wohn-/ Essbereich mit Natursteinpodest, bodentiefe Fenster, Zugang zum Balkon, Schieferboden, Fußbodenheizung, offener Kamin

\* Küche durch Einbauschränke vom Wohnbereich getrennt, anliegende Speisekammer

\* Kinderzimmer / Büro mit Zugang zum Balkon

\* weiteres Zimmer

\* Badezimmer mit Badewanne und WC

\* Gäste-WC

\* offene Massivholztreppe zur Galerie im Dachgeschoss

### Dachgeschoss:

\* Galerie mit innenliegendem Balkon, Blick in den unteren Wohnbereich, Zugang zum kleinen, überdachten Balkon

\* Zimmer mit Zugang zum überdachten Balkon

\* 3 weitere Zimmer

\* Badezimmer mit WC und Dusche

### Keller:

\* geflieste Kellerräume

\* Heizungskeller

\* Pelletlager

### Sonstiges:

\* Garage mit elektrischem Tor

\* Stellplatz vor der Garage

\* Garten mit altem Baumbestand

\* Gartenhaus für Gartengeräte

\* Holzlege

\* weitere seitliche Zufahrt zum Grundstück

**CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell**

## Tutto sulla posizione

Stadtnähe und Natur pur. Die Immobilie steht in einem gepflegten Wohngebiet mit Blick über das Zeller Tal. Der kleine idyllische Ort Zell gehört zur Gemeinde Üchtelhausen und liegt umrundet von Wald und Feldern im Zeller Grund. Der Kindergarten ist fußläufig schnell zu erreichen. Schulen befinden sich in Üchtelhausen, sowie im 5 Km entfernten Schweinfurt. In Schweinfurt findet man alles was man zum täglichen Leben benötigt.

**CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 310.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODICE OGGETTO: 25221013 - 97532 Üchtelhausen / Zell

## 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)