

Sugenheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohngegend von Sugenheim

Número da propriedade: 24333002



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 205,43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24333002	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 205,43 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	9	Área útil	ca. 65 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.01.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel





Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## O imóvel

### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Sugenheim. Dieses geräumige Haus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie den idealen Ort zum Leben und Arbeiten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, wo Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen können. Die angrenzende Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem offenen Eingangsbereich empfangen, der einladend wirkt und den perfekten ersten Eindruck vermittelt. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer bieten genügend Raum für die ganze Familie, während ein separates Büro ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten bietet. Das Dachgeschoss präsentiert sich mit einem weiteren Büro und einem Studio, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und Ihren individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Die Einliegerwohnung im Haus bietet zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Hier finden Sie ein Badezimmer mit Badewanne für entspannende Momente, ein gemütliches Wohnzimmer sowie eine Essküche mit direktem Zugang zur Terrasse, wo Sie herrliche Stunden im Freien verbringen können. Ein separates Schlafzimmer komplettiert diese Einheit und bietet Privatsphäre für Gäste oder Familienmitglieder. Im Kellergeschoss stehen Ihnen verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung, darunter ein Hobbyraum, der Raum für kreative Aktivitäten bietet, ein praktischer Abstellraum für die Aufbewahrung von Gegenständen, eine Waschküche sowie der Heizungsraum, der für eine behagliche Wärme im gesamten Haus sorgt. Eine PV-Anlage aus dem Jahr 2011 mit 9,68 kWp ist bereits vorhanden. Zu den Highlights dieses Hauses gehören die massive Bauweise, die für eine solide Struktur und Langlebigkeit sorgt, sowie eine Garage, die Ihren Fahrzeugen Schutz bietet. Die hellen Räume, der ausbaufähige Dachboden und die ruhige Wohngegend machen dieses Anwesen zu einem Ort, den Sie gerne Ihr Zuhause nennen werden. Genießen Sie die Vorzüge dieses charmanten Hauses in Sugenheim und gestalten Sie Ihren Alltag ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Detalhes do equipamento

Highlights:

- \* ruhige Wohngegend
  - \* renoviertes Bad
  - \* großer Wohn- und Essbereich
  - \* helle Räume
  - \* ausgebauter Dachboden
  - \* massive Bauweise
  - \* Garage
  - \*PV-Anlage 9,68 kWp
- uvm.



Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in der malerischen Gemeinde Sugenheim, eingebettet in die idyllische Landschaft des mittelfränkischen Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Sugenheim zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Wohngegend aus, die eine harmonische Verbindung von ländlicher Atmosphäre und modernem Wohnkomfort bietet. Die Gemeinde selbst besticht durch ihr historisches Flair mit charmanten Fachwerkhäusern und gepflegten Grünanlagen. Sugenheim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die alle bequem zu erreichen sind. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete, die zu Aktivitäten im Freien einladen. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage ist Sugenheim gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A7 ist nur wenige Autominuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Nürnberg, Würzburg und Ansbach ermöglicht. Trotz seiner Nähe zu größeren Städten bewahrt Sugenheim seinen ländlichen Charme und bietet somit die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24333002 - 91484 Sugenheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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