

Schweinfurt

# Barrierefreier Bungalow an der Haardt

Objektnummer: 23221023



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23221023
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



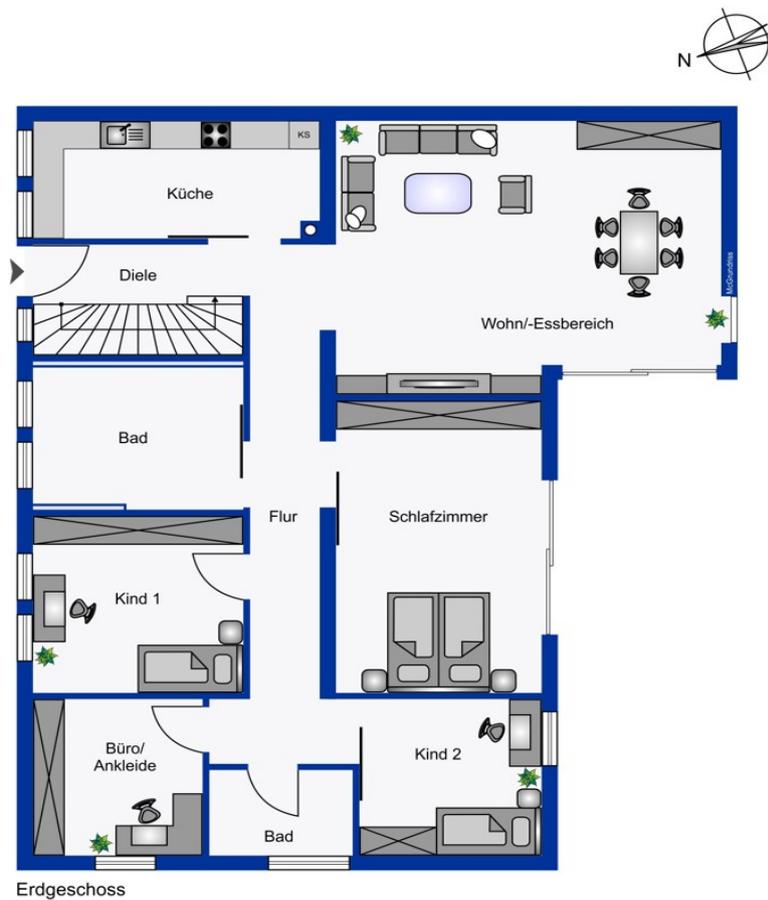
Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

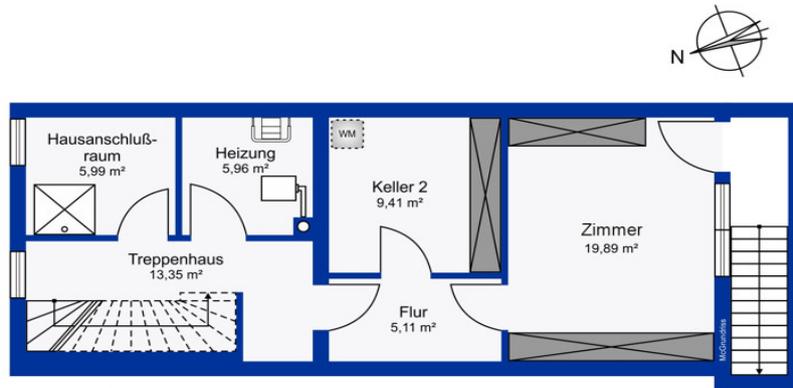
## Die Immobilie



Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

# Grundrisse





Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Ein erster Eindruck

Dieser äußerst gepflegte, hochwertig gebaute Bungalow wurde rollstuhlgeeignet geplant und bietet somit die Möglichkeit barrierefrei zu leben. Extra breite Schiebetüren ermöglichen auch Rollstuhlfahrern uneingeschränktes Bewegen in allen Räumen. Sie betreten den Bungalow über die Diele in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Die moderne Einbauküche ist durch eine überbreite Massivholzschiebetür vom Wohnraum abgeteilt. Das Schiebeelement verschwindet in der Wand und somit ist der Küchenbereich zum Wohnraum geöffnet. Das Wohnzimmer mit dem anliegenden Wintergarten bildet das Herzstück der Immobilie. Sobald sich die ersten Sonnenstrahlen zeigen, wird der Wintergarten zum Wohnraum mit integriert. Der Schlafbereich mit insgesamt 3 Schlafzimmern und einem Ankleidezimmer ist im Seitenarm des Winkelbungalows untergebracht. Vom Elternschlafzimmer mit bodentiefer Fensterfront und Schiebetüren haben Sie barrierefreien Zugang zum Garten. Neben zwei weiteren geräumigen Kinderzimmern befindet sich hier eine Ankleidezimmer mit Massivholzeinbauschränk, ein sehr großes Badezimmer, sowie das Gäste WC mit Dusche. Von der Diele im Eingangsbereich erreichen Sie über eine Massivholztreppe das Untergeschoss des Bungalows. Hier entstand noch ein weiteres helles Zimmer mit separatem Zugang in den Garten. Im Untergeschoss befinden sich außerdem ein Hauswirtschaftsraum, Stauräume, sowie die Heizung. Im Sommer genießen Sie den pflegeleicht angelegten Garten mit hübschen Gartenpavillon und Gartengrill. Die Warmwasseraufbereitung wird von der 2018 errichteten Solaranlage unterstützt. Sind Sie interessiert an dieser äußerst gepflegten Immobilie? Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS:

barrierefreier Zugang in alle Räume, teilweise in die Wand versenkbare Schiebetüren (Massivholz)

- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- Neuwertig Einbauküche (NEFF, MIELE) Granitarbeitsfläche
- Lichtdurchflutetes Elternschlafzimmer mit bodentiefer Fensterfront, Schiebetüre mit barrierefreiem Zugang in den Garten
- Geräumiges Kinderzimmer
- Helles Kinderzimmer, Blick in den Garten
- Ankleidezimmer/ Büro/ Kinderzimmer, Massivholzeinbauschränke
- Extra großes Badezimmer
- Gäste WC mit Dusche
- Diele mit Garderobe und Massivholztreppe ins Untergeschoss
- Großzügiger Wintergarten

### UNTERGESCHOSS:

- Freundliches Zimmer mit separatem Zugang vom Garten
- Waschraum/Kellerraum
- Heizraum, Warmwasserkessel 750 l
- Haustechnikraum mit Fenster
- Kleine Diele

### SONSTIGES:

- Sehr großer Wintergarten mit barrierefreiem Zugang vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer
- Solaranlage (2018)
- Entkalkungsanlage
- Sat-Anlage
- Hübsch angelegter Garten mit Beleuchtung
- Gartenpavillon
- Außengrill auf gemauertem Sockel
- 2 Garagen (nicht direkt an der Immobilie)
- Großer Abstellraum für Abfall im Außenbereich

**Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt**

## Alles zum Standort

Die Haardt ist einer der am schönsten gelegenen Stadtteile Schweinfurts. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Haardtwaldes in einem ruhigen und gehobenen Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befindet sich ein Spielplatz. Den Bungalow erreichen Sie über eine Anwohnerzufahrt. Die Stadtbushaltestelle ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Objektnummer: 23221023 - 97422 Schweinfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)