

Schweinfurt

# Außergewöhnliches Architektenhaus in exponierter Lage

Objektnummer: 24221011



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

WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 855 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

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

Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221011
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	162.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.05.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Die Immobilie



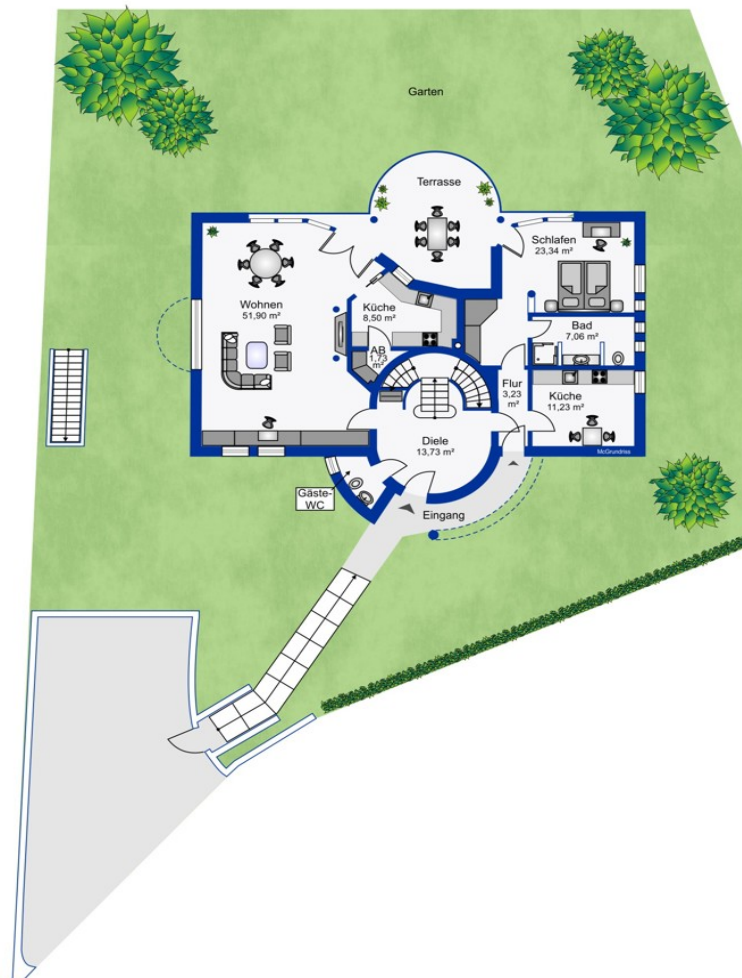
Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

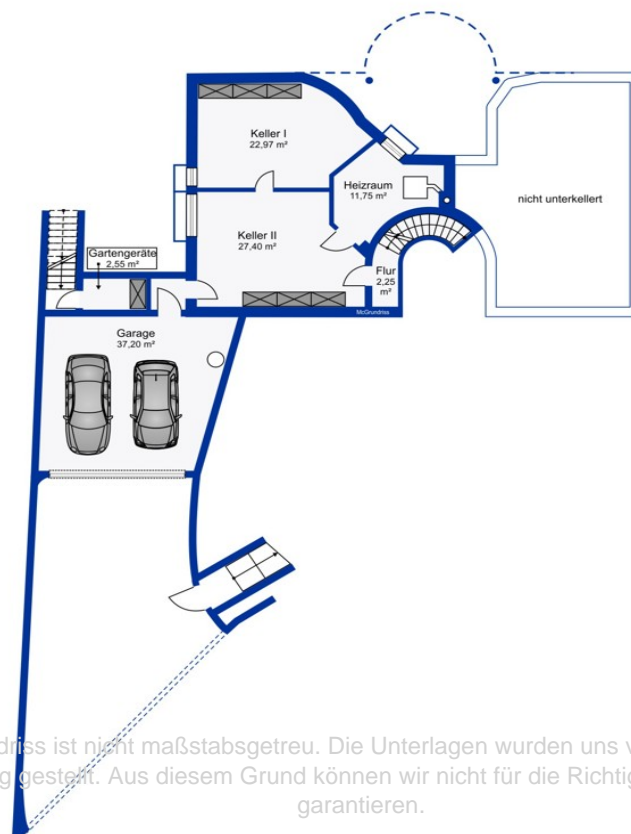
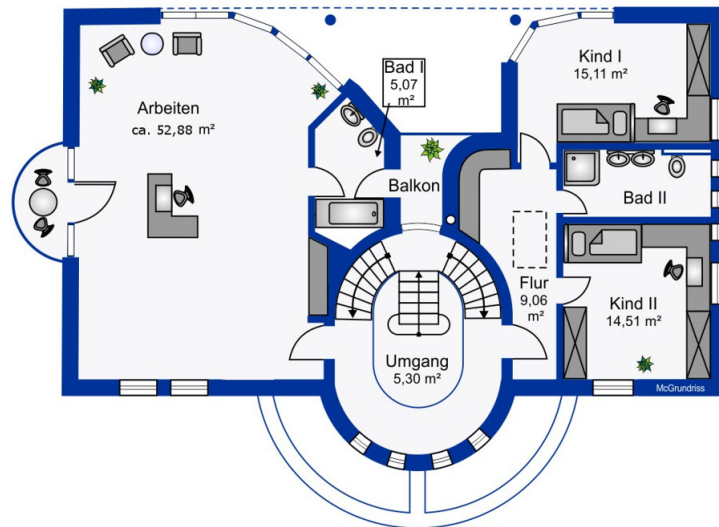
## Die Immobilie



Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Grundrisse





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: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Ein erster Eindruck

Sie lieben ausdrucksvolle Architektur? Diese repräsentative Immobilie aus dem Jahr 1985 wurde vom renommierten Schweinfurter Architekten Franz Göger sen. geplant und in Betonguss realisiert. Hier überzeugt die massive Bauweise mit herausragender Bauqualität und ermöglicht ein exklusives Wohnerlebnis. Die geschalte Betonkonstruktion erlaubt weiche organische Grundrisse mit einem harmonisch angelegtem Raumkonzept. Bemerkenswert ist hierbei die Anordnung der lichtdurchfluteten Räume, welche die individuelle Einrichtung vieler Stilrichtungen zulässt. Die Wohnfläche (ohne Terrasse/Balkon) dieser Immobilie beträgt etwas mehr als 200 m<sup>2</sup> und bietet somit großzügigen Platz für eine Familie oder auch für Paare, die viel Raum für sich und ihre Gäste suchen. Im Eingangsbereich des Erdgeschosses beeindruckt ein giebelhohes Foyer mit symmetrisch angelegtem Treppenaufgang. Linker Hand erwartet den Besucher der großzügige Wohnraum, welcher viel Platz für Entspannung und geselliges Beisammensein bietet. Die bodentiefe Fensterfront ermöglicht den Blick in den eingewachsenen, nicht einsehbaren Garten. Auch die angrenzende Küche mit anliegender kleiner Speisekammer bietet Gartenblick. Zudem finden Sie im Erdgeschoss ein Gäste-WC, sowie den Zutritt zur Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung im rechten Bereich des Erdgeschosses ermöglicht eine separate Nutzung als Arbeitsbereich oder als abgeschlossene Wohnung für weitere Familienmitglieder. Neben dem Wohn-Schlafzimmer, ebenfalls mit bodentiefer Fensterfront und Zugang in den Garten, findet sich hier ein weiterer Raum mit Küchenanschluss und ein Badezimmer. Die Einliegerwohnung verfügt über eine eigene Haustüre. Das Obergeschoss erreichen Sie über die im Foyer mittig sich teilende Treppe, die in eine halbrunde Galerie mündet. Hier teilen sich die beiden Schlafbereiche in Elterntrakt und Kindertrakt. Es entsteht viel Platz für Komfort und Entspannung. Im linken Flügel des Obergeschoss befindet sich der Elternschlafbereich mit bodentiefen Fenstern zum seitlichen Balkon, sowie bodentiefer Fensterfront mit großzügigen Blick in den Garten und den angrenzenden Wald. Das Elternbadezimmer ermöglicht den Zugang zu einem kleinen überdachten Balkon. Der separater Trakt im rechten Bereich des Obergeschosses mit zwei Kinderzimmern und weiterem Badezimmer runden das Angebot ab. Die Immobilie überzeugt durch einen symmetrischen Grundriss und eine bemerkenswerte Ausstattungsqualität. Im Erdgeschoss sind die Böden mit Carrara-Marmor ausgelegt, welcher ein modernes und zugleich klassisch zeitloses Ambiente schafft. Die Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima. Auf der teils überdachten Terrasse, sowie im nicht einsehbarem Garten genießt man entspannte Stunden in absoluter Privatsphäre. Sind Sie interessiert an dieser außergewöhnlichen Immobilie? Kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per Email.

Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss: Carrara-Marmor

- giebelhohes Foyer mit symmetrisch geschwungenem Treppenaufgang in den Schlafbereich und zum Kindertrakt
- lichtdurchfluteter Wohnraum mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Küche mit anliegender Speisekammer
- Gäste-WC, Carrara-Marmor
- Zugang zur Einliegerwohnung

Einliegerwohnung mit separatem Eingang: ca. 38 m<sup>2</sup>

- freundlicher Wohn-Schlafraum mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zur Terrasse und in den Garten
- weiterer Raum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit Wanne und Dusche

Obergeschoss:

- lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern zum seitlichem Balkon, sowie bodentiefer Fensterfront mit großzügigen Blick in den Garten und den angrenzenden Wald, Frontfenster mit unverbaubarem Weitblick
- Badezimmer mit Zugang zu einem kleinen überdachten Balkon
- separater Trakt mit 2 Kinderzimmern und weiterem Badezimmer

Kindertrakt:

- helles Kinderzimmer mit bodentiefer Fensterfront und Blick in den Garten
- weiteres Kinderzimmer mit bodentiefem Fenster und Weitblick
- Kinderbadezimmer

Sonstiges:

- sehr hohe Räume
- Garten mit angrenzendem Waldstück
- geflieste Kellerräume mit Zugang zur Garage und in den Garten
- Heizraum
- Doppelgarage
- Teilweise bodentiefe Fenster im OG, welche derzeit nicht abschließbar oder mit einem franz. Balkon versehen sind

**Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in naturnaher, ruhiger Stadtrandlage in einem äußerst gepflegtem und privilegiertem Wohngebiet. Der Zeller Wald grenzt direkt an das nicht einsehbare Grundstück. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 24221011 - 97422 Schweinfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24221011 - 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)