Schweinfurt

Niedrigenergiehaus mit Naturteich in begehrter Wohnlage - unverbaubarer Weitblick

Objektnummer: 26221075



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1126 m²

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

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

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	26221075
Wohnfläche	ca. 238 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Die Immobilie





Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Die Immobilie

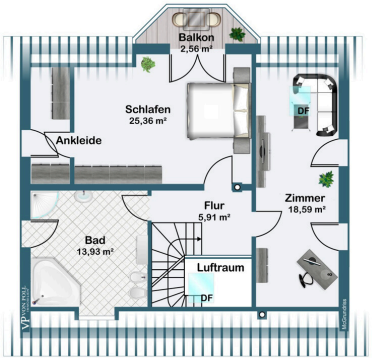


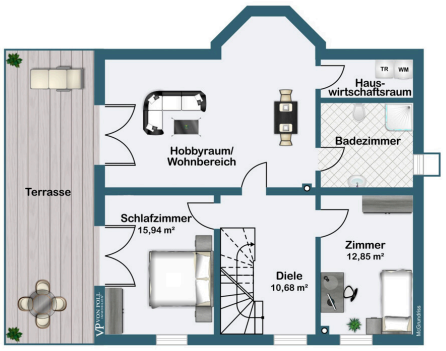


Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

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: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Niedrigenergiehaus verbindet nachhaltiges Wohnen mit außergewöhnlichem Komfort und einem einzigartigen Blick ins Höllental. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.126 m² gelegen, bietet es viel Privatsphäre, eine hochwertige Ausstattung und ein liebevoll angelegtes Gartenparadies.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich eröffnet einen herrlichen Blick auf den bemerkenswerten Naturteich und den gepflegten Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden inmitten der Natur genießen – ein Ort zum Wohlfühlen und Abschalten. Der Naturteich verfügt über eine moderne, selbstregulierende Filteranlage und fügt sich harmonisch in die Gartengestaltung ein.

Für behagliche Wärme im Erdgeschoss sorgt ein elektrisch regelbarer Kachelofen, der angenehme Wohnatmosphäre und effizientes Heizen miteinander verbindet. Eine Photovoltaikanlage mit 15 kWp und Speicher unterstützt die nachhaltige Energieversorgung und trägt zu niedrigen Betriebskosten bei.
Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten: als ruhiges Schlafzimmer, komfortables Gästezimmer oder Büro.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein stilvolles Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und eigenem Balkon – inklusive idyllischem Blick auf den Gartenteich. Das helle, angrenzende Ankleidezimmer bietet zusätzlichen Komfort und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer oder großzügiges Büro nutzen. Das außergewöhnlich große Badezimmer mit bodentiefen Fenstern setzt einen besonderen Akzent.

Besonders vielseitig präsentiert sich das Untergeschoss: Über einen separaten Eingang ist eine kleine, attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit eigener 70m² großen Terrasse erreichbar. Sie eignet sich ideal für größere Kinder, Großeltern, Gäste oder zur Nutzung als unabhängiger Wohnbereich.

Nicht nur die großzügige Sonnenterrasse vor dem Haus lädt mit ihrem beeindruckenden Blick auf den Naturteich zum Verweilen ein. Auch der weitläufige Garten hinter der Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten: Ob liebevoll angelegtes Gemüsebeet, blühende Oase oder sicherer Spielbereich – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Die gesamte Immobilie überzeugt durch eine stilsichere, hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrissgestaltung und eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich. Große Fenster holen die Natur ins Haus und schaffen helle, freundliche Räume mit hoher Lebensqualität.

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die modernes, nachhaltiges Wohnen, großzügige Freiflächen und ein besonderes Ambiente schätzen. Blick ins Grüne inklusive.

Wurde Ihr Interesse an dieser hochwertigen Immobilie geweckt?
Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:
* Lichtdurchfluteter Wohn- /Essbereich mit bodentiefen Fenster, Zugang zur Terrasse
* Kachelofen elektrisch regelbar (keine Rauchbildung)
* Küche mit Zugang zum Garten (Einbauküche ist im Kauf nicht enthalten)
* Schlafzimmer / Gästezimmer / Büro
* Gäste-WC
* Diele mit Massivholztreppe zum Ober- und Untergeschoss

Obergeschoss:
* Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den Garten
* Anliegendes Ankleidezimmer mit Waschmaschinenanschluss
* Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern
* Großzügiges Badezimmer mit Fußbodenheizung
Untergeschoss : separater Eingang (als Einliegerwohnung nutzbar),eigene Terrasse
* Großer Hobbyraum mit Sauna (Küchenanschlüsse vorhanden), Zugang zur Terrasse
* Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
* Kinderzimmer
* Geräumige Diele
* Badezimmer
* Hauswirtschaftsraum
Sonstiges:
* Kameraüberwachung
* Abschließbare Fenster mit Diebstahlsicherung
* Zwei große Terrassen (ca. 50 m² und ca. 73 m²)
* Balkon mit Gartenblick
* Naturteich / Schwimmteich (Fassungsvermögen 55 m³), selbstreinigende, App-gesteuerte Filteranlage (Chlor-/ Temperatur- und Niveauregulierung)
* PV- Anlage (15 kWp) mit Speicher (10 kWh), Einspeisevertrag mit den Stadtwerken
* Entkalkungsanlage
* Gartenhaus mit Stromanschluss und abgeteiltem Holz- und Gerätelager
* Automatische Gartenbewässerung
* Zisterne (5000 l)
* Doppelgarage mit Wallbox und elektrischem Tor
* Anliegender Fahrrad-/ Geräteraum (17m²)

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer sehr exklusiven Wohnlage von Schweinfurt mit unverbaubarem Blick ins Höllental.
Dieses gepflegte Wohnumfeld in einer verkehrsberuhigten Sackgasse bietet ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die angrenzenden Grundstücke sind kein Bauland. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt bequem in etwa 20 Minuten zu Fuß. Das Leopoldina-Krankenhaus, Kindergärten und verschiedene Lebensmittelgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Stadtbushaltestelle liegt nur wenige Meter entfernt.

Objektnummer: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Sonstige Angaben

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: 26221075 - 97421 Schweinfurt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com