

Dittelbrunn

# Schicke, sehr gepflegte Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen und neuer Küche

VP azonosító: 25221047



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

VÉTELÁR: 348.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Áttekintés

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| VP azonosító             | 25221047              |
| Hasznos lakótér          | ca. 92 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 3                     |
| Hálósobák                | 2                     |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1982                  |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs            |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 348.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2025                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Teljeskörűen felújított                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                             |

VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                     |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Végso energiafogyasztás                                 | 109.90 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 16.10.2027                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                   |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1982                |

VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Az ingatlan





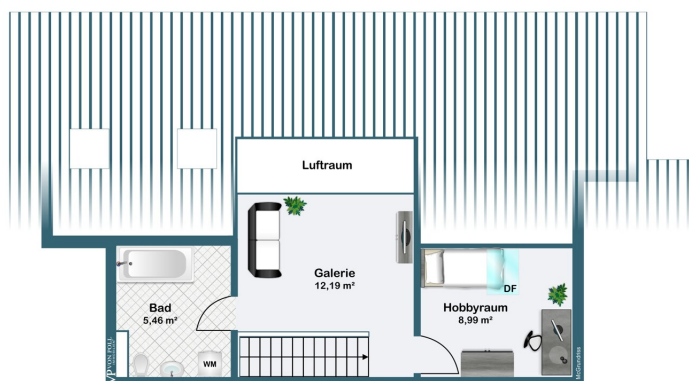
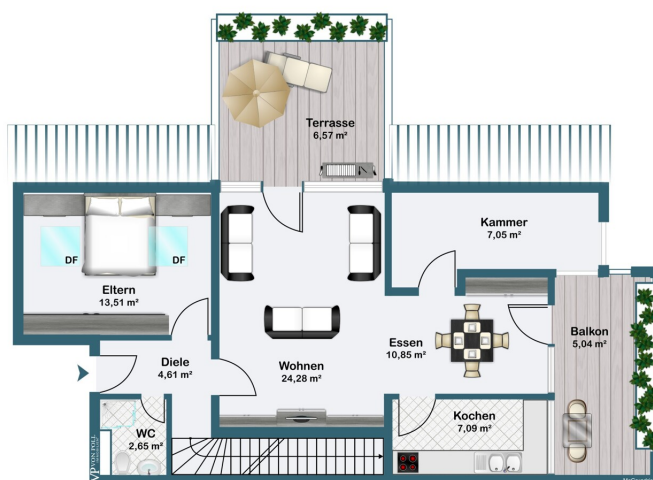
VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn**

## Az elso benyomás

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien. Sie bietet auf Grund ihrer umfangreichen Renovierung schicken Wohnkomfort auf zwei Wohnebenen.

Vom offenen Wohnbereich haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone, auf dem Sie herrliche Stunden im Freien verbringen können. Der zweite Balkon ist direkt vom Essbereich erreichbar. Eine neue, hochwertige Küche ergänzt das Niveau dieser geräumigen Wohnung.

Ideal für Homeoffice oder auch als Gästezimmer erweist sich der kleine Raum neben dem Essbereich, der dank eines extra großen Dachfensters sehr hell und lichtdurchflutet ist.

Auf dieser Etage befinden sich zudem ein geräumiges Schlafzimmer und ein praktisches Gäste-WC. Hier wäre der Einbau einer zusätzlichen Dusche möglich.

Eine geflieste Treppe führt ins Dachgeschoss.

Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein offener Galeriebereich, der vielseitig genutzt werden kann. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für kreative Tätigkeiten, Sport-oder Spielbereich oder als zusätzlicher Wohnraum. Das moderne Badezimmer im Dachgeschoss rundet das Angebot ab und gewährleistet eine umfassende Ausstattung für mehr Komfort.

Insgesamt zeichnet sich diese Maisonette-Wohnung durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und die durchdachte Raumaufteilung aus.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und dem Wohlfühlfaktor dieser gepflegten Maisonette-Wohnung überzeugen.

Bei Interesse senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.



VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Részletes felszereltség

- \* Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon ( Markise, Wasseranschluss, Strom )
- \* Anliegender Essbereich mit Zugang zu einem weiteren Balkon
- \* Neue Einbauküche ( 2025 )
- \* Zimmer / Büro mit extra großem Dachfenster
- \* Geräumiges Schlafzimmer
- \* Gäste-WC ( Einbau einer Dusche möglich )
- \* Abstellraum
- \* Treppe zur Galerie im Obergeschoss
- \* Galerie
- \* Schlafzimmer / Kinderzimmer
- \* Badezimmer mit Dusche ( Waschmaschinen- und Trockneranschluss )
- \* Garage mit Stromanschluss
- \* Kellerabteil
- \* Waschküche

**VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn**

## Minden a helyszínról

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegtem Wohngebiet in Dittelbrunn.

Grund- und Mittelschule, sowie der Kindergarten sind fußläufig schnell zu erreichen. Weiterführende Schulen sind in Schweinfurt. Busverbindungen stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Dittelbrunn bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ein Netto-Markt ist fußläufig schnell erreichbar.

Die Gemeinde liegt nur wenige Minuten von Schweinfurt entfernt, direkt angrenzend an den Stadtteilen Haardt und Eselshöhe.

Schnell erreicht man die nächste Autobahnanschlussstelle zur A 71.

VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25221047 - 97456 Dittelbrunn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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