

Stadtlauringen / Ballingshausen

# Kinder willkommen - Viel Platz für Ihre Familie

Objektnummer: 25221066

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

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

Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25221066   |
| Wohnfläche   | ca. 370 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10         |
| Schlafzimmer | 7          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1975       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 580.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergieverbrauch         | 107.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 1975              |



Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Die Immobilie





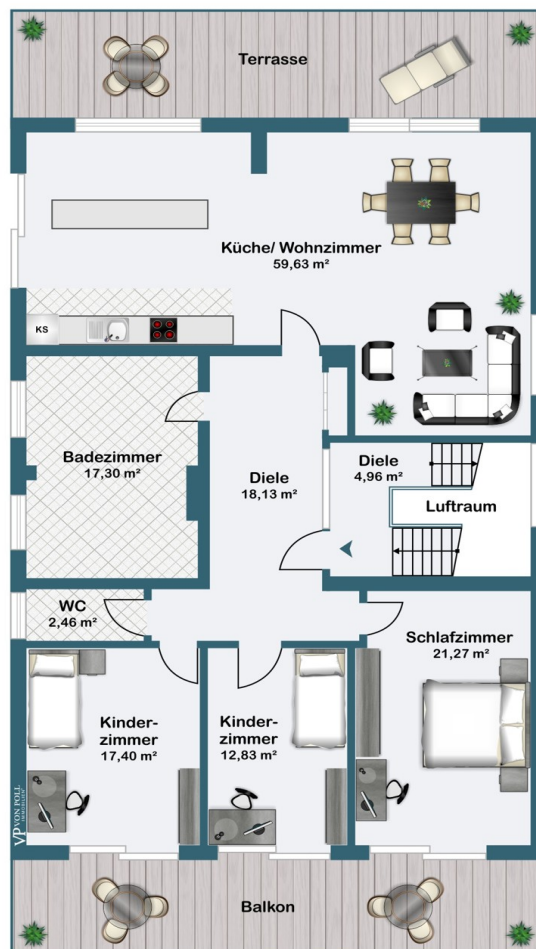
Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

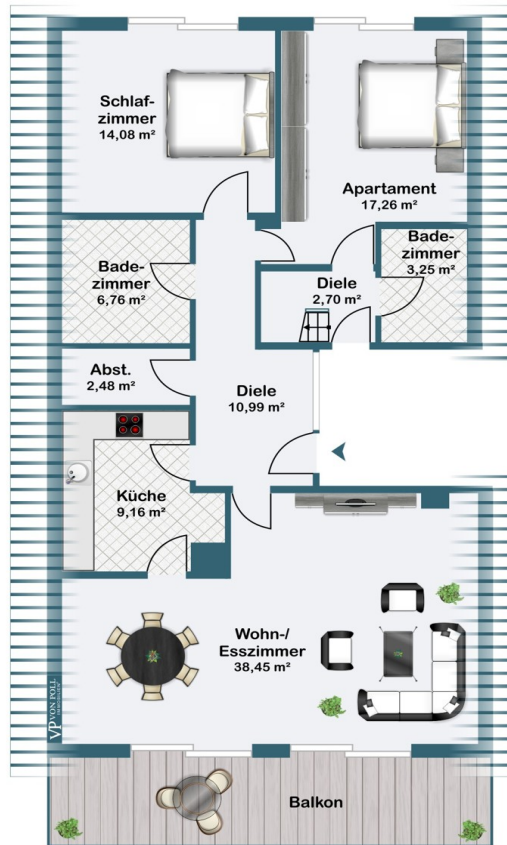
## Die Immobilie



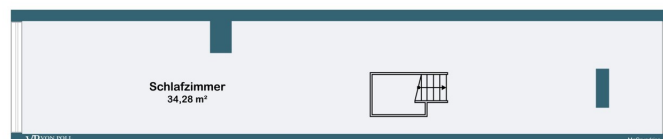
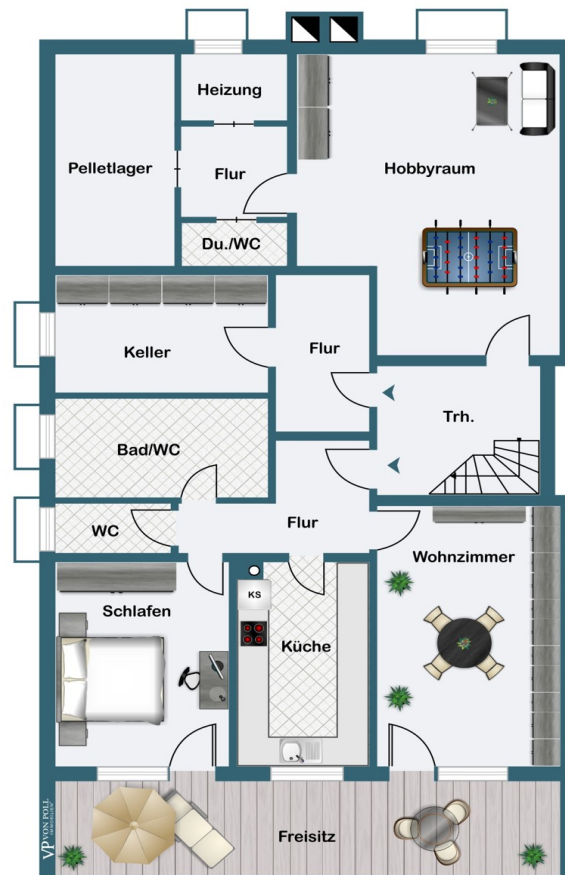
Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## 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: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Ein erster Eindruck

**\*\*Ihr neues Zuhause\*\***

Willkommen in dieser gepflegten Immobilie, die durch ihre optimale Raumaufteilung sowie großzügige, helle Räume überzeugt. Hier eröffnet sich Ihnen die ideale Gelegenheit, ein gemütliches Familiendomizil zu schaffen, ein Mehrgenerationenhaus zu realisieren oder eine Wohneinheit zu vermieten – und so einen Teil der Finanzierung zu decken.

Großzügige Räume auf allen Etagen sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der traumhafte, idyllische Garten lädt zum Verweilen ein und bietet reichlich Platz für spielende Kinder oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die großflächige Terrasse, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und mit einem Sonnensegel ausgestattet ist, verspricht entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderer Vorteil: Von allen Wohnräumen aus gelangen Sie direkt auf eine Terrasse oder einen Balkon – so lässt sich das Leben im Freien jederzeit genießen.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit Funktionalität und stellt eine attraktive Wahl für verschiedenste Lebensmodelle dar. Lassen Sie sich von diesem ruhig gelegenen Zuhause begeistern – und gestalten Sie hier Ihre Zukunft.

Wurde Ihr Interesse geweckt ?

Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Ausstattung und Details

Hauptwohnung : ca. 154m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

\* Wohn-Essbereich, Zugang zur Terrasse und in den Garten

\* Schlafzimmer, Zugang zum Balkon

\* Kinderzimmer, Zugang zum Balkon

\* Kinderzimmer / Ankleidezimmer, Zugang zum Balkon

\* Badezimmer

\* Gäste-WC

Dachgeschoss : ca. 109 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

\* Wohn-Essbereich, Zugang zum Balkon

\* Küche

\* Schlafzimmer, Gartenblick

\* Badezimmer

Apartment, ca. 34 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

\* Schlafzimmer, Gartenblick

\* Badezimmer

\* Treppe zum Studio im Spitzboden, beheizt

Untergeschoss : ca. 70 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung

\* Wohnzimmer, Zugang zur Terrasse

\* Schlafzimmer, Zugang zur Terrasse

\* Küche, Zugang zur Terrasse

\* Badezimmer

\* Gäste-WC

Separater Wasser- und Stromanschluss für jede Etage

Kellerräume für jeder Etage

Waschküche mit 3 Waschmaschinenanschlüssen

Pelletlager

Garage / Werkstatt ( 2 Tore ) mit Absauganlage

Carport

Gartenhaus mit Zugang zu einem separaten Keller, Zugang vom Haus nicht möglich

Garten mit Zufahrt

Zisterne ( 10000 Liter ), ehemaliger Öltank, gereinigt



**Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen**

## Alles zum Standort

Ballingshausen ist ein kleiner, idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Stadtlauringen im Landkreis Schweinfurt. Hier lebt man in ruhiger, ländlicher Umgebung – ideal für alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten. Die nächstgelegene Grund- und Mittelschule ist in Stadtlauringen angesiedelt.

Ballingshausen verfügt über ein vielseitiges Vereinsleben, wie Sportverein, Musikverein, Gartenbauverein, sowie die Freiwillige Feuerwehr.

Die medizinische Versorgung ist in den nahegelegenen Orten Stadtlauringen und Maßbach gewährleistet. Hier finden sich mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte sowie Apotheken.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, kleinere Fachgeschäfte, Banken und eine Postfiliale – bietet Stadtlauringen, sowie die umliegenden Gemeinden.

Der 5 km entfernte Ellertshäuser See ist als Naherholungsgebiet mit Bade- und Segelmöglichkeiten bekannt.

Stadtlauringen liegt rund 4?km, Maßbach etwa 10?km entfernt. Die Stadt Schweinfurt ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Bad Kissingen in etwa 30 Minuten.

Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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.

Objektnummer: 25221066 - 97488 Stadtlauringen / Ballingshausen

## 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](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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