97464 Niederwerrn

Mediteranes Wohnen in entspannter Atmosphäre mit Komfort und Stil - EFH mit 2x ELW in Niederwerrn -

1.190.000 €
Kaufpreis

339,75 m²
Wohnfläche

1408 m²
Grundstücksfläche

10
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Claudia Rudolph
Tel.: 004991124777500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	339,75 m²
Nutzfläche	99 m²
Grundstücksfläche	1.408 m²
Zimmer	10
Terrassen	1
Stellplätze	5
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.07.2034
Baujahr (Haus)	2004
Energieverbrauchkennwert	82.82
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Hauptwohnung im EG und OG mit ca. 257 m² Wfl.
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang im OG ca. 42 m²
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang im UG ca. 41 m²

die Raumhöhe beträgt durchgehend 2,75 m (auch im Keller/UG).

- Doppelgarage mit Zugang zum Haus, Starkstromanschluss ist vorhanden
- drei Stellplätze inkl. Stromanschluss z.B. für ein Wohnmobil
- Leitungen für eine Solaranlage bereits verlegt
- großer Partyraum im Keller (unter der Doppelgarage), gefliest mit Heizung
- Zisterne im Garten

... und einiges mehr.

Beschreibung

Dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen verbindet mediterranes Lebensgefühl mit modernem Wohnkomfort. Hier erleben Sie eine einzigartige Kombination aus stilvoller Architektur, hochwertigen Materialien und großzügigen Freiräumen.

Hier einige Highlights der Immobilie:
- umlaufende Veranda und sonniger Balkon
- großer Garten mit weitläufiger Terrasse
- edle Eichendielen in den Wohn- und Schlafräumen
- charmante Fensterläden – mediterranes Flair mit praktischer Funktion
- hochwertige, gemauerte Landhausküche mit Gas- und Elektroherd
- Kaminofen im Bereich Kochen/Essen
- Terrakottafliesen für authentisches südländisches Ambiente
- teilweise Fußbodenheizung
- drei Räume im OG (Kind/Gast/Büro) jeweils mit einer Galerie (Spitzboden) und Zugang zum umlaufenden Balkon
- separater Bereich für die Eltern mit Schlafen, Ankleidezimmer und eigenem Badezimmer (Wanne, Dusche, WC und Bidet) im OG
... und einiges mehr.

Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Mehrgenerationenhaus – hier finden Sie Raum für individuelle Lebensentwürfe in einer entspannten, stilvollen Umgebung.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern, schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage und wir senden Ihnen gerne ein Exposé mit weiteren Eindrücken und den Grundrissen zu.

Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass Besichtigungen nur mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung vereinbart werden.

Lage

Die Gemeinde Niederwerrn (ca. 8330 Einwohner), mit den Ortsteilen Niederwerrn und Oberwerrn, gehört zum Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken. Sie liegt etwa 4 km nordwestlich von Schweinfurt an der B 303 bzw. B 19 und A 71.

Niederwerrn profitiert von einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur, im Gemeindeteil Oberwerrn liegt ein Bahnhof an der Strecke Schweinfurt–Meiningen, verbunden mit Regionalzügen nach Schweinfurt, Bad Kissingen und Gemünden. Die Fahrt zum Hauptbahnhof Schweinfurt dauert nur etwa sechs Minuten, von dort erreicht man in rund 20 Minuten Würzburg bequem per Bahn. Des weiteren ist der Ort über mehrere Buslinien (22, 24, 25) in das Stadtbusnetz Schweinfurt eingebunden

Im Straßenverkehr ist Niederwerrn ideal angebunden, die B 19 verläuft in Oberwerrn, die B 303 am südlichen Ortsrand. Die A 71 ist in nur etwa einem Kilometer erreichbar – perfekte Voraussetzungen fürs Pendeln in die Region, z. B. Würzburg, Nürnberg oder das Rhein-Main-Gebiet

Die Gemeinde bietet ein solides schulisches Angebot vor Ort, es gibt zwei Grundschulen: die Hugo-von-Trimberg-Volksschule in Niederwerrn und eine Grundschule in Oberwerrn mit insgesamt rund 390 Schülerinnen und Schülern. Die Gemeinde setzt stark auf Kinderbetreuung: Neben kirchlichen Kindergärten (insgesamt drei), gibt es eine neue Mensa und Kinderkrippe, sowie eine Jugendsozialarbeit und eine Streetworkerin.

Niederwerrn hat ein lebendiges Vereinsleben, vielseitige Freizeitmöglichkeiten und kulturelle

Angebote.

---> Die Gemeinde Niederwerrn präsentiert sich als attraktive Wohn- und Lebensgemeinde mit exzellenter Verkehrsanbindung, soliden Bildungs- und Betreuungsangeboten, sowie einem reichhaltigen Freizeit- und Kulturleben. Familienfreundlichkeit, engagierte Vereine und historische Spuren machen den Ort zu einem lebenswerten Quartier nahe Schweinfurt – mit hoher Lebensqualität und attraktiven Perspektiven.

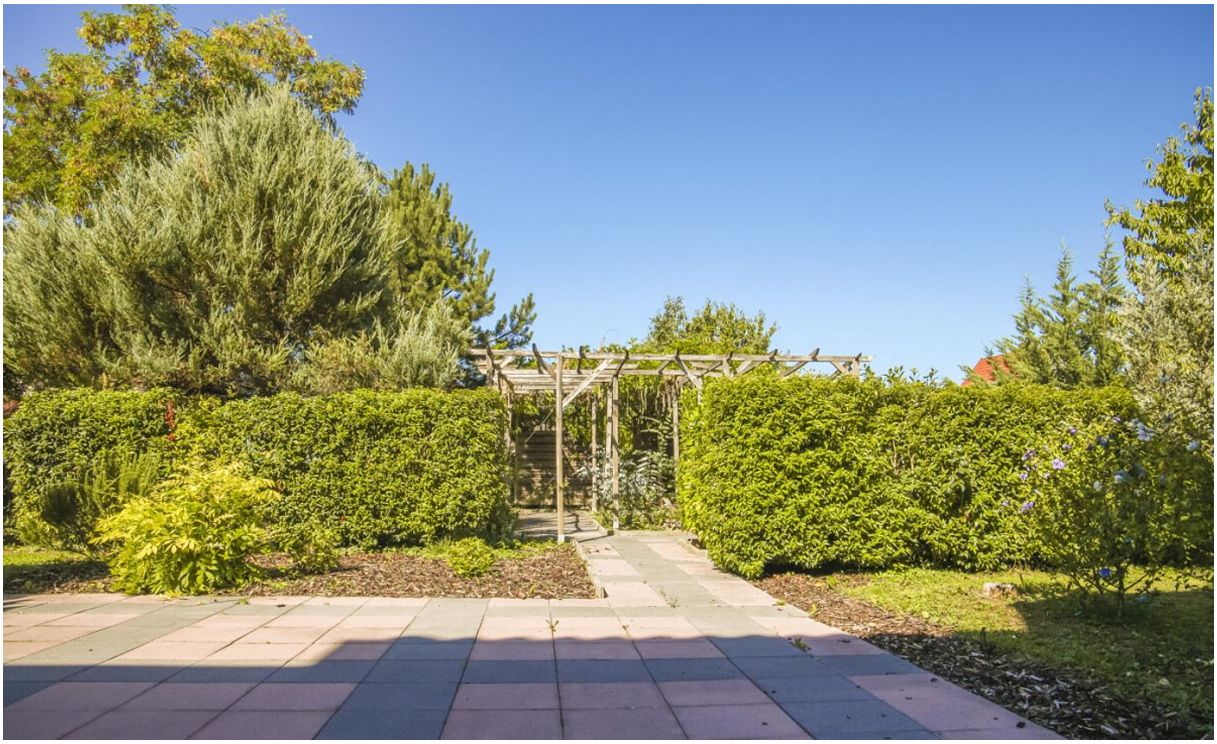
Sonstige Angaben

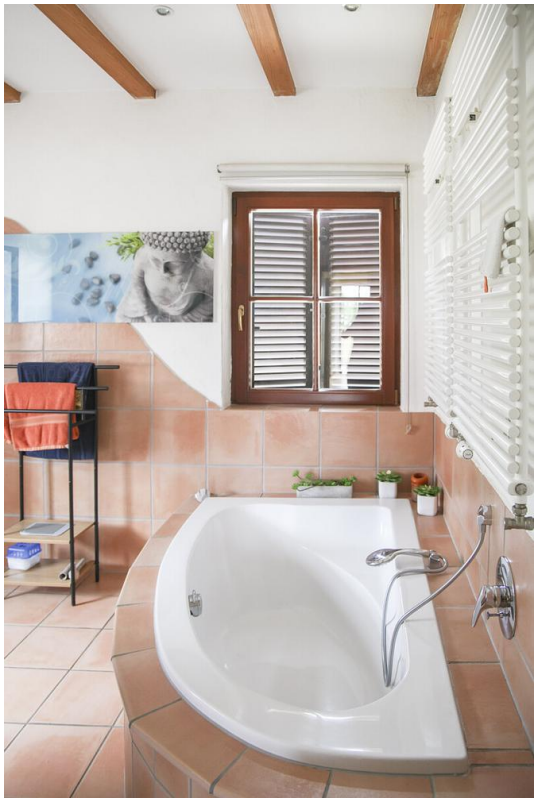
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

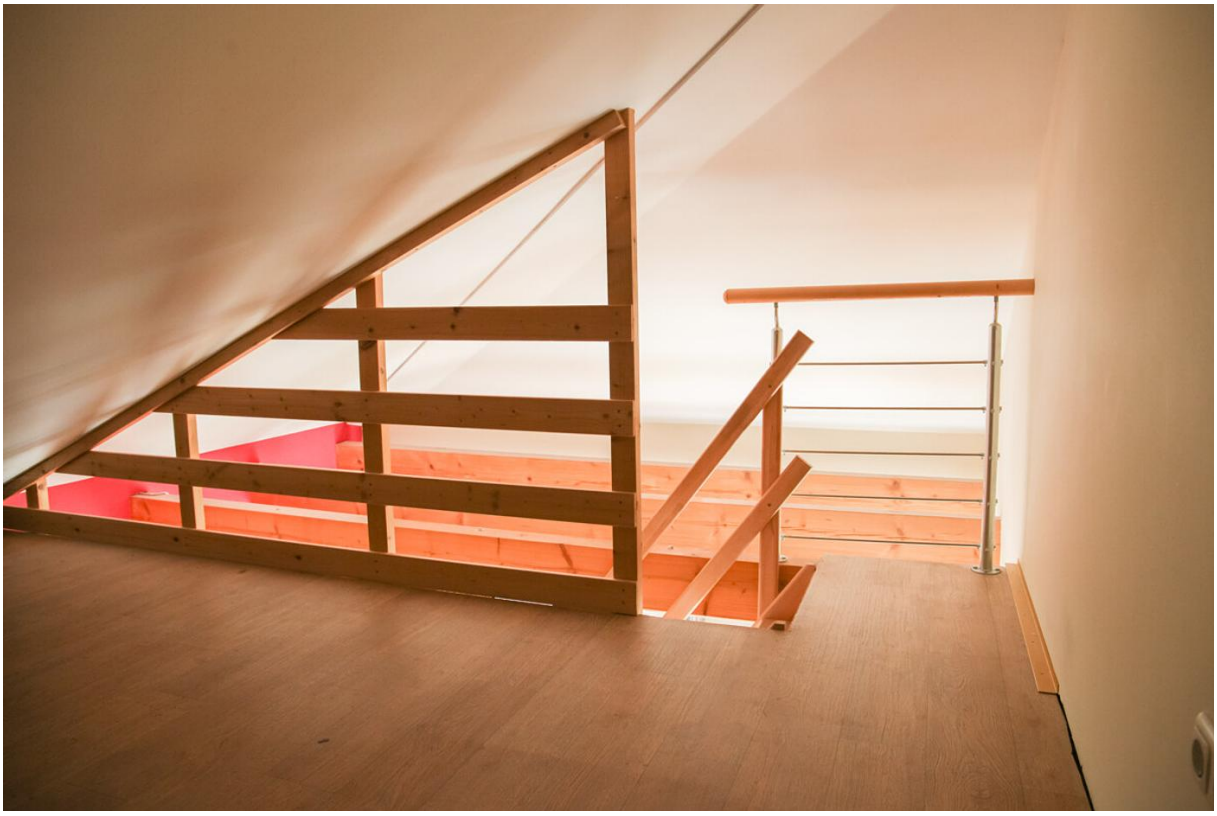
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

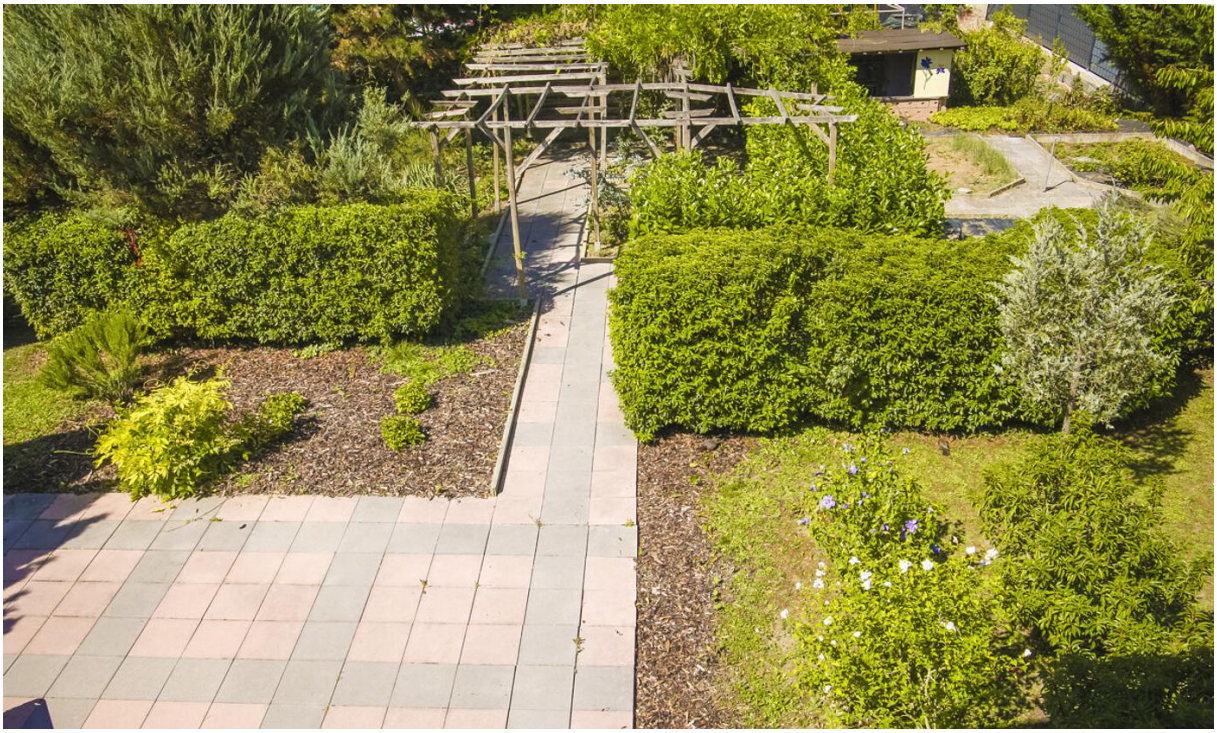
Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de



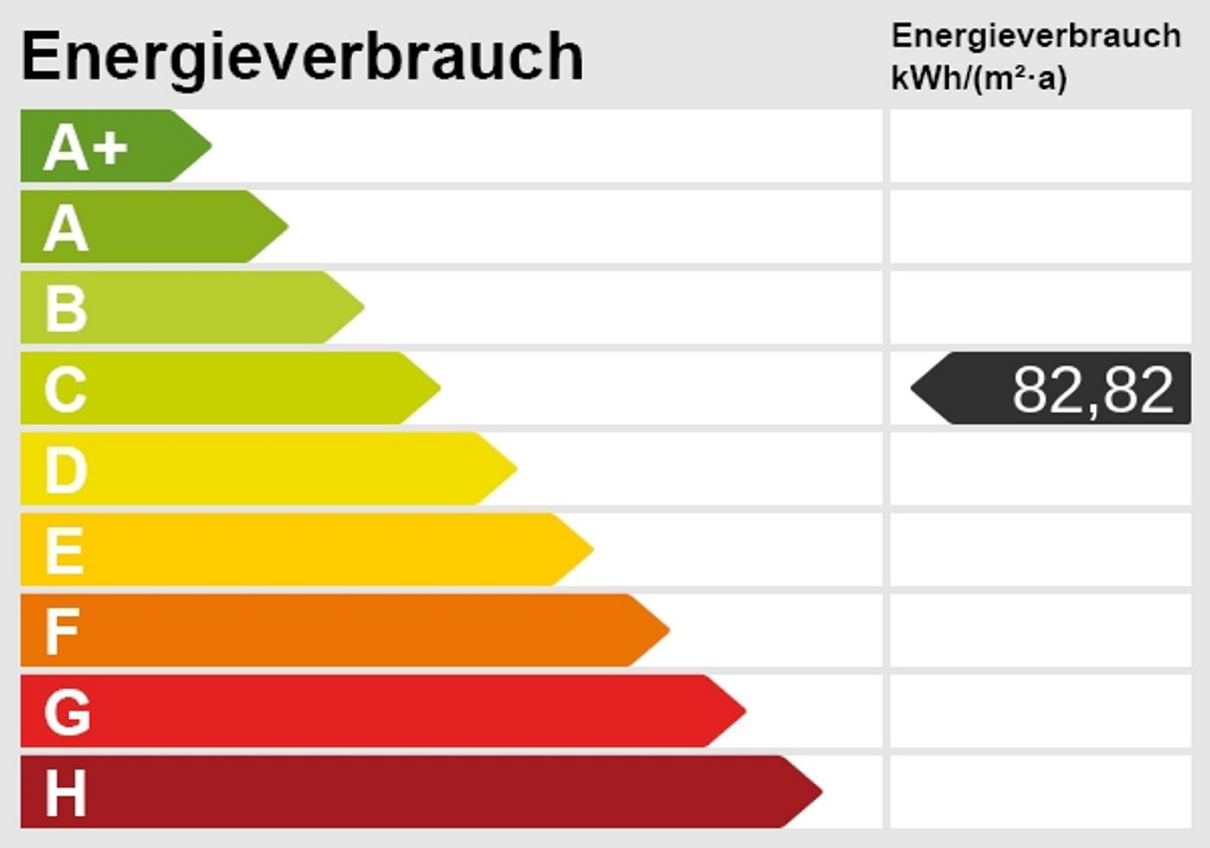






blond

GIN TONIC


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
82,82
D
E
F
G
H