97464 Niederwerrn

Viel Raum. Viele Möglichkeiten. Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial in Niederwerrn

1.070.000 €
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	1.070.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.10.2035
Baujahr (Haus)	2004
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	68.00

Ausstattung

Allgemein

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

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Hauptwohnung im EG und OG mit ca. 257 m² Wfl. (zwei Badezimmer und ein Gäste-WC)
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang im OG ca. 42 m² (Badezimmer mit WC)
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang im UG ca. 41 m² (Badezimmer mit WC)

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

- großer Garten und weitläufige Terrasse
- Eichendielen in den Wohn- und Schlafräumen der Hauptwohnung
- Kaminofen im Bereich Kochen/Essen
- teilweise Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus, Starkstromanschluss ist vorhanden
- drei Stellplätze inkl. Stromanschluss z.B. für ein Wohnmobil
- Leitungen für eine Solaranlage sind bereits verlegt
- großer Partyraum im Keller (unter der Doppelgarage), gefliest mit Heizung
- Zisterne im Garten

... und einiges mehr.

Beschreibung

Viel Raum. Viele Möglichkeiten. Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial...

Dieses großzügige Anwesen bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Interessenten, Familien, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie für Kapitalanleger.

Ihre Möglichkeiten auf einen Blick:

+ Wohnen mit umfangreichem Flächenbedarf
+ Generationenübergreifendes Wohnen unter einem Dach
+ Flexible Umgestaltung der Hauptwohnung in zwei separate Wohneinheiten mit getrennten Eingängen (--> in Summe dann vier unabhängige Wohneinheiten)
+ Perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten (Praxis/Büro/Homeoffice)
+ Grundstück mit Potenzial für zusätzliche Bebauung oder separaten Grundstücksverkauf.

Diese Immobilie beeindruckt durch ihre Flexibilität und ihr Entwicklungspotenzial. Statt sich auf eine einzige Nutzung festzulegen, bietet sie zahlreiche Möglichkeiten, das vorhandene Gebäude und Grundstück mittel- und langfristig an die eigene Lebens- und Vermögensplanung anzupassen. Interessant für Familien, Selbstständige und Kapitalanleger.

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage und wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Eindrücken und den Grundrissen zu.

Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass ein Besichtigungstermin nur nach Vorlage einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung vereinbart wird.

Lage

Ein besonderer Standortvorteil könnte sich durch das geplante Zukunftsprojekt „Blue Swan“ ergeben. Auf dem ehemaligen Conn-Barracks-Areal in unmittelbarer Nähe soll eine hochmoderne KI-Gigafactory entstehen.

Die Gemeinde Niederwerrn (ca. 8330 Einwohner), mit den Ortsteilen Niederwerrn und Oberwerrn, gehört zum Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken. Niederwerrn profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Schweinfurt, einem der wirtschaftsstärksten Standorte Nordbayerns. Internationale Unternehmen und mittelständische Betriebe bieten attraktive Arbeitsplätze.

Zahlreiche Grünanlagen, Rad- und Wanderwege entlang des Mains sowie ein vielfältiges Kultur- und Veranstaltungsangebot in Schweinfurt bieten einen hohen Freizeitwert. Museen, Theater, Konzerte und attraktive Naherholungsgebiete sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Besonders reizvoll ist die Nähe zu den renommierten fränkischen Weinanbaugebieten.

Niederwerrn bietet kurze Wege und beste Mobilität:
+ Der Schweinfurter Hauptbahnhof ist in sieben Minuten per PKW erreichbar.
+ Von dort besteht eine komfortable Bahnverbindung nach Würzburg/Bamberg und Bad Neustadt an der Saale.
+ Dank der guten Anbindung sind Ziele im Nah- und Fernverkehr schnell und unkompliziert erreichbar.

Dank der nahegelegenen Autobahnen A71 und A70 erreichen Sie die regionalen und überregionalen Zentren schnell und komfortabel. Dies macht Niederwerrn besonders attraktiv für Pendler.

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 Kinderkrippen. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über einen Jugendtreff und weitere Angebote der kommunalen Jugendarbeit.

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 0911-24 777 500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de

KI-generierter Vorschlag

GOOD
THINGS
TAKE
TIME
KI-generierter Vorschlag

KI-optimierter Vorschlag

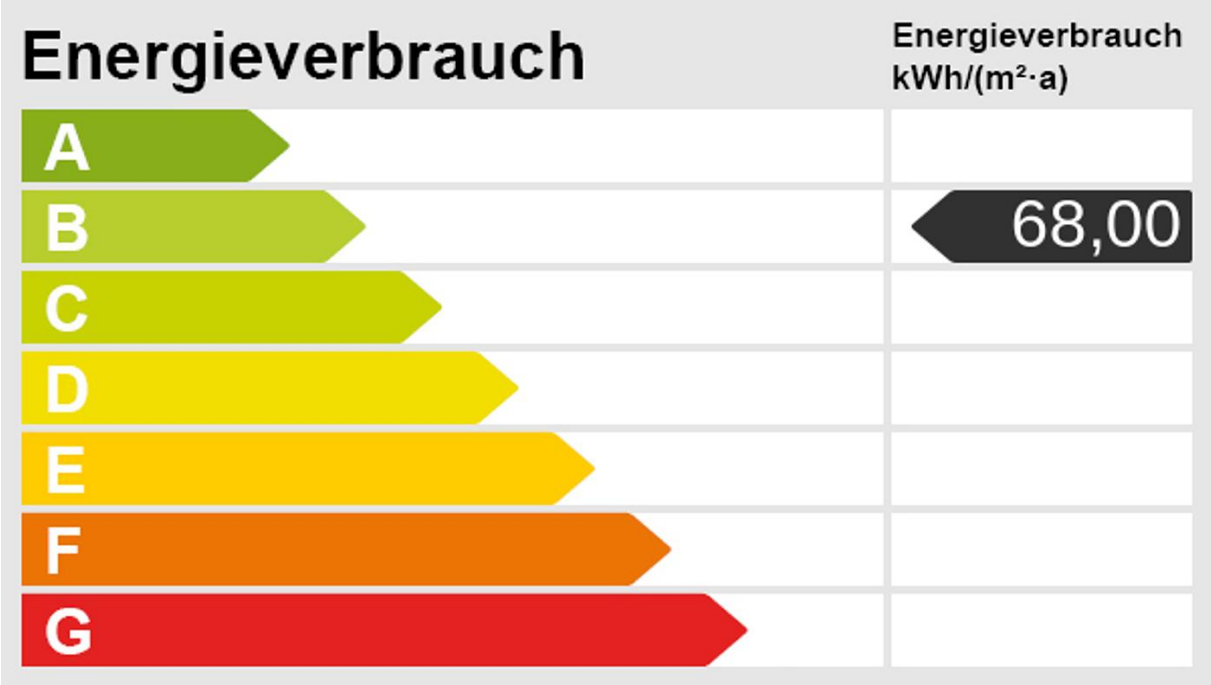
KI-generierter Vorschlag

KI-generierter Vorschlag

KI-generierter Vorschlag

KI-optimierter Vorschlag

KI-generierter Vorschlag


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A
B
68,00
C
D
E
F
G