

# Exposé

## Wohnung in Schweinfurt

**Sofort einziehen und wohlfühlen! Frisch sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Panorama-Blick!**



Objekt-Nr. OM-422802

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

97422 Schweinfurt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen, wohlfühlen!

Genießen Sie den Erstbezug nach hochwertiger Sanierung in dieser großzügig geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung im 14. Stock einer gepflegten Wohnanlage.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine helle, offene Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang bildet das Herzstück der Wohnung und bietet eine beeindruckende Weitsicht, die zu jeder Tages- und Jahreszeit begeistert.

Das ruhige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während das dritte Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann – ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist – perfekt für einen unkomplizierten Start ohne Renovierungsaufwand.

Das modern ausgestattete Badezimmer bietet einen Waschmaschinenanschluss; eine Marken-Waschmaschine in Sondergröße ist bereits vorhanden und kann auf Wunsch übernommen werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung gepflegter Gemeinschaftsflächen, darunter Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenraum. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet – ideal für das Arbeiten im Homeoffice.

Die Wohnanlage wird über Fernwärme beheizt und professionell verwaltet. Hohe Rücklagen, ein engagierter Hausmeisterservice sowie zahlreiche freie Parkplätze direkt vor dem Gebäude sorgen für Komfort und Sicherheit im Alltag.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage:

Diese Wohnung verbindet Qualität, Ausblick und Wohnkomfort in attraktiver Lage nahe dem Wildpark an den Eichen – ein Ort an dem sich alle Generationen gleichermaßen wohlfühlen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfangreich modernisiert:

- sonderangefertigte Eingangstür vom Schreiner / neue Innentüren und Zargen in allen Räumen
- Wände in allen Räumen frisch tapeziert und gestrichen (keine Rauhfaser!)
- Elektrik komplett erneuert

Die Wohnung hat einen aktuellen Rücklagenbestand von 9.099,83 €

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Bilder sind reale Aufnahmen ohne KI-Bearbeitung.

Haustiere erlaubt.

Hausgeld ohne Heizkosten ausgewiesen.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Hochfeld/Steinberg im nördlichen Gebiet von Schweinfurt, angrenzend an die Stadtteile Haardt und Deutschhof sowie an den Schweinfurter Stadtwald. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sorgt für ein harmonisches Wohnumfeld und hohe Lebensqualität.

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt das Leopoldina-Krankenhaus, das eine hervorragende medizinische Versorgung vor Ort garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und alles für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell erreichbar. Der direkt angrenzende Wildpark „An den Eichen“ lädt zu erholsamen Spaziergängen ein, und auch das fußläufig erreichbare Silvana Freizeitbad bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für die ganze Familie.

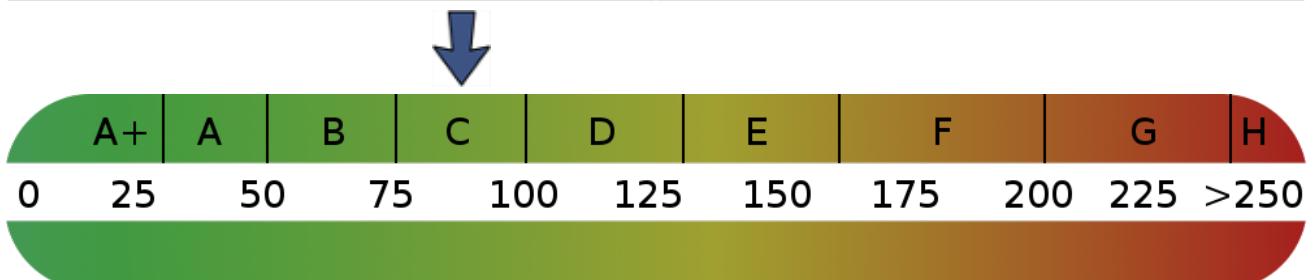
Die Innenstadt von Schweinfurt liegt nur etwa 3 km entfernt und ist auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Dank der sehr gut getakteten Anbindung an den Schweinfurter Stadtbus, dessen Haltestelle direkt vor der Haustür liegt, sind Sie zudem jederzeit flexibel und bequem unterwegs - auch ohne Auto.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Küche

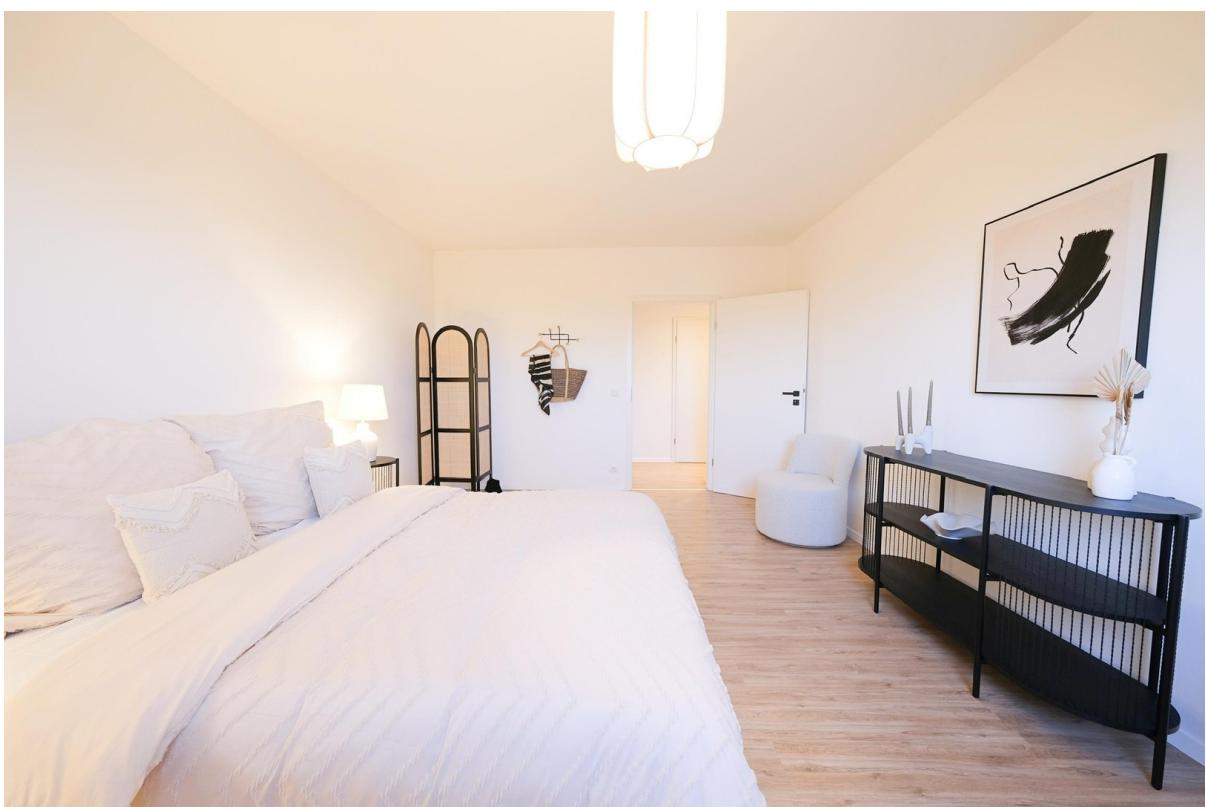


Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

