

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schweinfurt

**Dreifamilienhaus in Top Lage mit 5,9 % Renditepotenzial
– komplett leerstehend**



Objekt-Nr. OM-430722

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Radtke D.

Hermann-Löns Str. 44
97421 Schweinfurt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	531,00 m²	Schlafzimmer	10
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	236,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) aus dem Jahr 1952 mit Anbau von 1990 überzeugt durch seine solide Massivbauweise, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage in Schweinfurt.

Auf rund 236 m² Wohnfläche, verteilt auf drei abgeschlossene Einheiten, eröffnet sich ein breites Nutzungsspektrum – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger:

Mehrgenerationenwohnen mit separaten Bereichen

Teilweise Eigennutzung und Teilvermietung

Komplettvermietung mit attraktiver Rendite

Flexible Neuvermietung dank Leerstand

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 531 m², das dieser Immobilie eine seltene Kombination aus Stadtnähe und Freiraum verleiht.

Vor allem der traumhafte Gartenbereich im Erdgeschoss schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität:

Mit zwei Terrassen, direktem Zugang aus dem Wohnbereich und angenehmer Privatsphäre bietet er ideale Bedingungen für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Sommerabende im Grünen. In dieser Lage stellt ein solcher Garten einen echten Mehrwert dar und hebt das Objekt deutlich von klassischen Mehrfamilienhäusern ab.

Die durchdachte Aufteilung der drei Einheiten, die vorhandene Garage sowie die solide Bausubstanz machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen Investition mit Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Erdgeschoss – ca. 88 m² :

- 3-Zimmer-Wohnung
- Das Erdgeschoss wurde neu strukturiert und bietet nun:
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten
- Zwei weitere Zimmer (Schlafzimmer / Büro / Kinderzimmer)
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Badezimmer und separates Gäste WC
- Automatische Markise
- Elektrische Rollläden an großen Terrassenelementen
- Perfekt geeignet für Eigennutzer mit Gartenwunsch.

Obergeschoss – ca. 88 m²:

- 4-Zimmer-Wohnung
- Helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern zur Gartenseite
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

- Badezimmer mit Wanne
- Küche mit allen Anschlüssen
- Klassischer, funktionaler Grundriss mit angenehmer Lichtführung.

Dachgeschoss – ca. 60 m²

- 3-Zimmer-Wohnung
- Wohn- / Essbereich
- Schlafzimmer
- Küche
- Separate Dachterrasse
- Badezimmer 2025 vollständig erneuert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Massive Bauweise

Voll unterkellert

Kelleraußentreppe zum Waschkeller

Gas-Zentralheizungen (2009 & 2012)

Holzfenster mit Funktionsglas

Außenrollläden

Einzelgarage

Hofstellplatz

Gepflegter Gesamtzustand

Maklerprovision 3,5% Inkl Mwst.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage.

Bitte stellen Sie sich kurz vor und geben Sie folgende Informationen an:

- Vollständiger Name
- Aktuelle Anschrift
- Telefonnummer
- Finanzierungsstatus

Nur vollständig ausgefüllte Anfragen können berücksichtigt werden.

—

⚠ Hinweis

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Wir bitten von Vermittlungsangeboten oder Kontaktaufnahmen durch Makler ausdrücklich abzusehen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Die Hermann-Löns-Straße liegt im ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im nordwestlichen Stadtteil von Schweinfurt. Die Straße selbst ist überwiegend von wohnwirtschaftlicher Nutzung geprägt – hier dominieren Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und kleinere Wohngebäude. Die Verkehrsführung ist als Anliegerstraße mit Tempo 30 ausgelegt und sorgt für eine verkehrsberuhigte, familienfreundliche Atmosphäre.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch bodenständige, stabile Nachbarschaften und eine gute Versorgung mit täglichen Bedürfnissen aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Gastronomie sind fußläufig oder mit dem Auto schnell erreichbar.

Dank der Lage im Nordwesten entsteht ein günstiger Mix aus Wohnkomfort, Erreichbarkeit und Ruhe:

Die Innenstadt von Schweinfurt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel bieten Anschluss an das städtische Busnetz.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umfeld.

Gute Anbindung an Hauptverkehrsachsen sorgt für einfache Erreichbarkeit im regionalen Umfeld.

Die Lage spricht sowohl Familien als auch Investoren an, da sie ein attraktives, urbanes Wohnumfeld ohne große Pendelwege bietet, gleichzeitig aber nicht in einem überhitzten Innenstadtmarkt liegt – was insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Wert-Rendite-Kombination schafft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Esszimmer



OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



OG Badezimmer



OG Küche mit Abstellkammer

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1



DG Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Badezimmer

Exposé - Galerie



DG Badezimmer



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Dachterasse



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 2



EG Badezimmer 1



EG Garten