

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schweinfurt

**Rarität: frei stehendes Einfamilienhaus im wunderschönen Höllental - provisionsfrei!!!**



Objekt-Nr. OM-442529

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

97422 Schweinfurt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.01.2027
Grundstücksfläche	668,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, hochwertig gebaute Architektenhaus vereint ruhiges Wohnen im Grünen im wunderschönen Höllental mit der Nähe zur Stadt (fußläufig) – eine seltene Kombination.

Das Haus wurde 1991 erbaut und im Jahr 2023 zuletzt renoviert. Es präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet mit ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten von zu Hause.

Vom Eingangsbereich im repräsentativen, verglasten Treppenhaus gelangt man in den offen geschnittenen Wohnbereich.

Der helle Wohnbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl und verbinden Innen- und Außenbereich.

Die hochwertige Einbauküche sowie mehrere Badezimmer bieten hohen Komfort im Alltag. Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer (teils mit Ankleidezimmern) sowie weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung.

Der ausgebauter Dachboden eignet sich ideal als Homeoffice-/Hobbyraum oder Spielzimmer.

Das Haus wird privat verkauft - es fallen keine Maklergebühren an.

Aktuell ist das Haus mit einem Mietvertrag auf begrenzte Zeit vermietet, die Mieter haben aber schon eine Anschlusswohnung ab 01.01.2027.

Wir bitten bei der Besichtigung um eine Finanzierungsbestätigung ihrer Bank.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

- Fußbodenheizung (Marmorboden)
- Großteil der Fenster 3-fach verglast
- elektrische programmierbare Rolläden
- Küche mit hochwertigen Geräten (Miele Backofen und Dampfgarer)
- überdachte Terrasse mit Windfang
- Einbauschränke

1.Etage:

- großzügig geschnittene, helle Schlafräume mit Aussicht ins Grüne
- fußwarmer Korkboden

Stilvoll ausgebauter Spitzboden:

- 2 großzügige Zimmer laden zu vielen Nutzungsmöglichkeiten ein

großzügiger Keller:

- Zugang zur großzügigen Doppelgarage
- beheizbar
- Wasserentkalkungsanlage
- sehr großzügig - für viele Hobbies nutzbar

-Einbauschränke

Auf dem Dach befinden sich Solarpaneele für Warmwasser.

Die 2009 eingebaute Ölheizung ist laut Kaminkehrer eine der effizientesten Exemplare auf dem Markt.

Es stehen keinerlei Renovierungen an, Sie können hier einfach einziehen und sich wohlfühlen!!

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Naherholungsgebiet Höllental in Schweinfurt. Mehrere Buslinien, Bahnlinien und die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen. Ideal für Familien und alle, die naturnah aber auch stadtnah wohnen möchten, ohne auf Infrastruktur zu verzichten.

Restaurants, Ärzte, Bäckereien und Supermärkte. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, ein Fitnessstudio, ein Museum, eine Apotheke und ein Friseur sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie zudem ein Einkaufszentrum und mehrere Kindergärten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten hinter dem Haus



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Treppenhaus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



EG

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad EG



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



OG

# Exposé - Galerie



OG



OG

# Exposé - Galerie



OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Spitzboden 1

# Exposé - Galerie



Spitzboden 1



Spitzboden 2

# Exposé - Galerie



EG Gäste WC



Keller Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Keller mit Einbauschränken



Keller

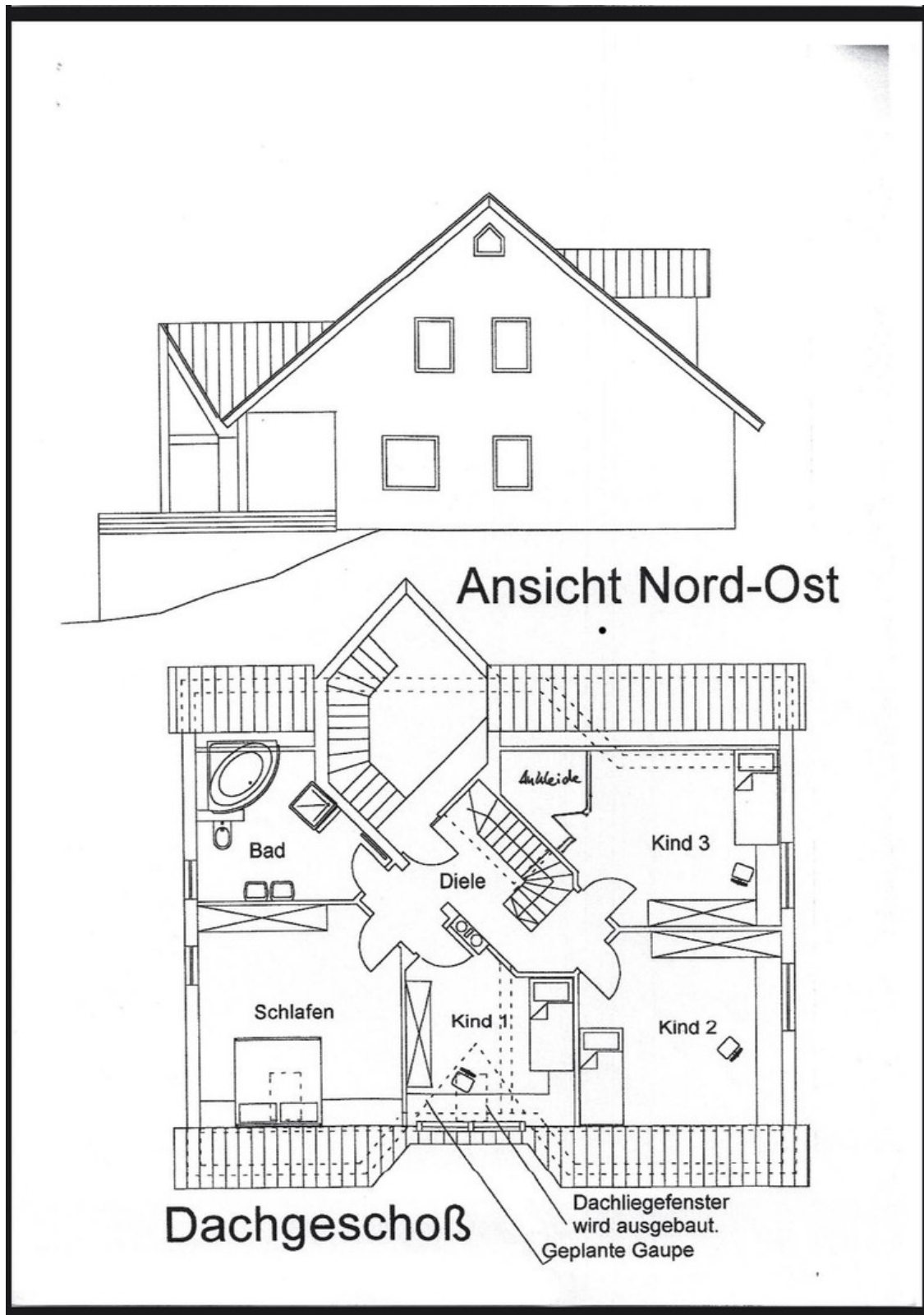
# Exposé - Galerie



Keller Waschraum



# Exposé - Grundrisse

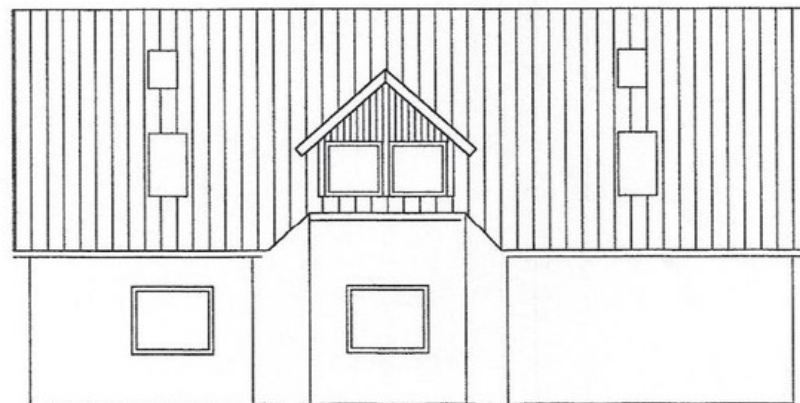


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



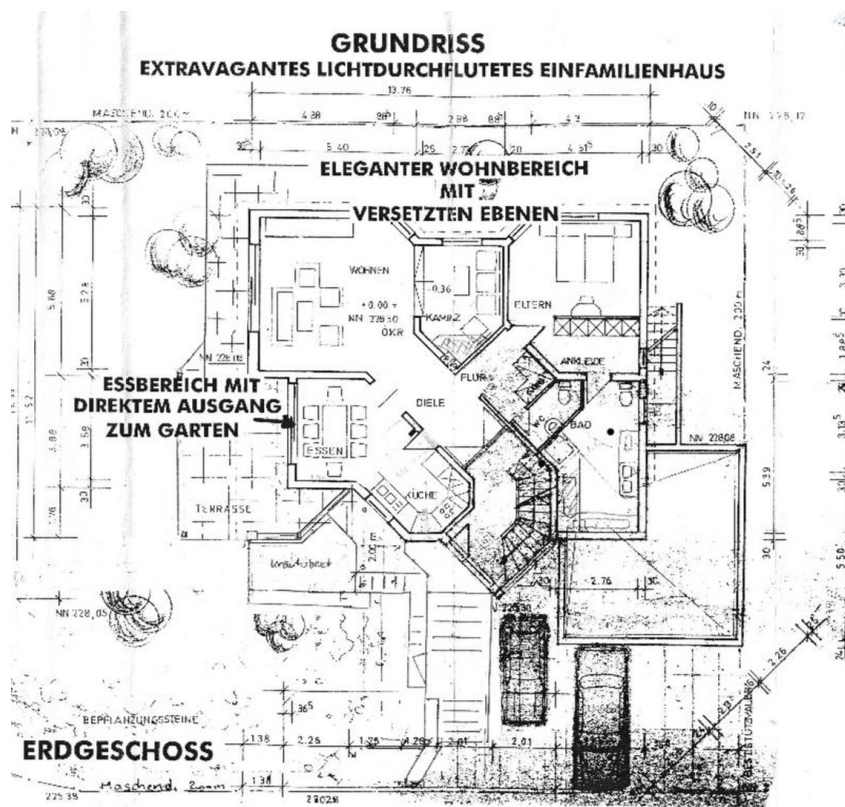
Ansicht Süd-West



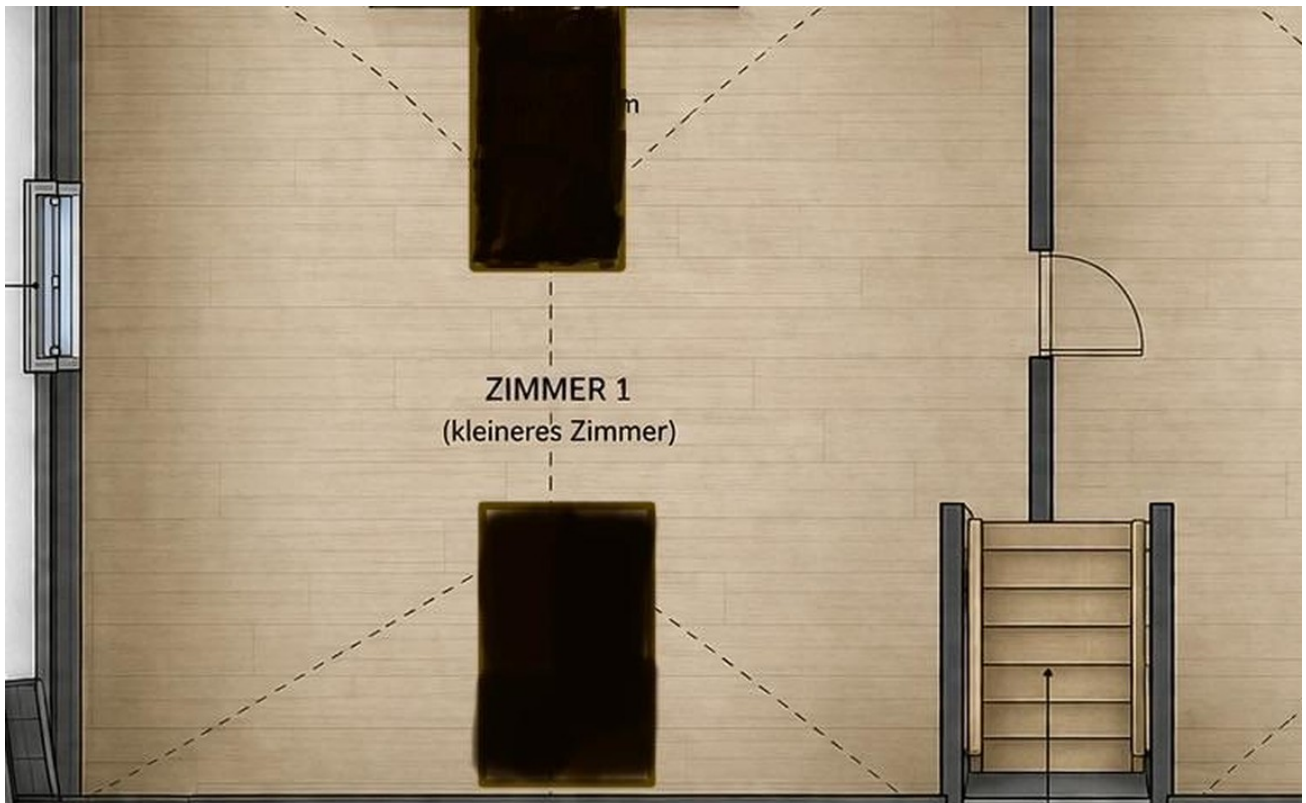
Ansicht Nord-West

Außenansichten

# Exposé - Grundrisse

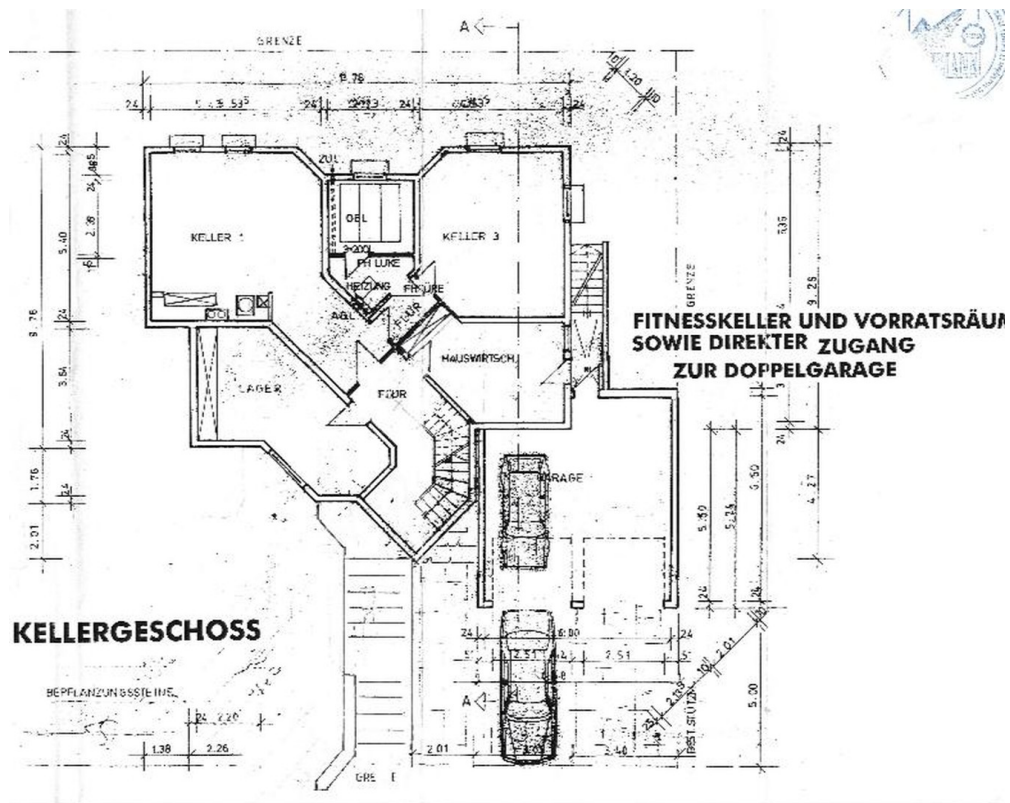


Grundriss EG



Grundriss Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller