

Exposé

Erdgeschosswohnung in Niederwerrn

***Provisionsfrei*, *Modernisiert*, *Erstbezug* Verkauf Erdgeschosswohnung in Niederwerrn**



Objekt-Nr. OM-449417

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **149.900 €**

Ansprechpartner:
Jacqueline Bauer

Wichernstraße 4
97464 Niederwerrn
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1963 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 2,50 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 52,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 5.000 € | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 172 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese renovierte und teilsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Parteien in einer zentralen und ruhigen Lage von Niederwerrn. Das Gebäude wurde ca. 1963 erbaut und im Laufe der Jahre immer wieder bis heute modernisiert. Die Fassade wurde 2025 neu und modern gestrichen. Das Dach wurde 2026 neu gedämmt und das Treppenhaus renoviert und mit einer neuen Haustüre und neuen Fenstern versehen. Aktuell wird die Hofeinfahrt erneuert und Stellplätze für alle Wohnungen geschaffen. Hierbei wird besonderer Wert auf eine zeitgemäße Ausstattung der Stellplätze/Garagen gelegt und Leerrohre vom Haus bis zu Garage/Stellplatz verlegt als Vorbereitung für Elektromobilität. Die Fenster in der Wohnung wurden ca. 1995 erneuert und entsprechen dem derzeitigen Standard. Im Keller befindet sich eine Gas-Zentral-Heizung mit zentraler Warmwasserbereitung sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein großer Kellerraum.

Besonderheit:

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Gartenanteil als Sondernutzungsrecht mit ca. 51 m². Damit ist dieser Gartenanteil Ihr privates Eigentum und steht ausschließlich Ihrer Nutzung zur Verfügung. Dieser ist über das Treppenhaus und den Hof erreichbar. Optional kann ein direkter Gartenzugang aus der Wohnung heraus geschaffen werden.

Ergänzende Information:

Zu der Wohnung muss entweder ein Stellplatz (5.000 Euro) oder eine Garage (15.000 Euro) mit gekauft werden.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Einzelunternehmen

Jacqueline Bauer

Schweinfurter Straße 134

97493 Bergtheim

Lage

Die Wohnung befindet sich in der attraktiven Gemeinde Niederwerrn (97464). Die Gemeinde bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und direkter Nähe zur Stadt, die auf Grund der guten Anbindung an das regionale Straßennetz am besten zu erreichen ist. Damit besitzt Niederwerrn eine hervorragende Infrastruktur, auch durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, und ist damit ein gefragter Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige. Innerhalb Niederwerrns ist die Wohnung sehr zentral gelegen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bank und Kindergarten sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 161,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie

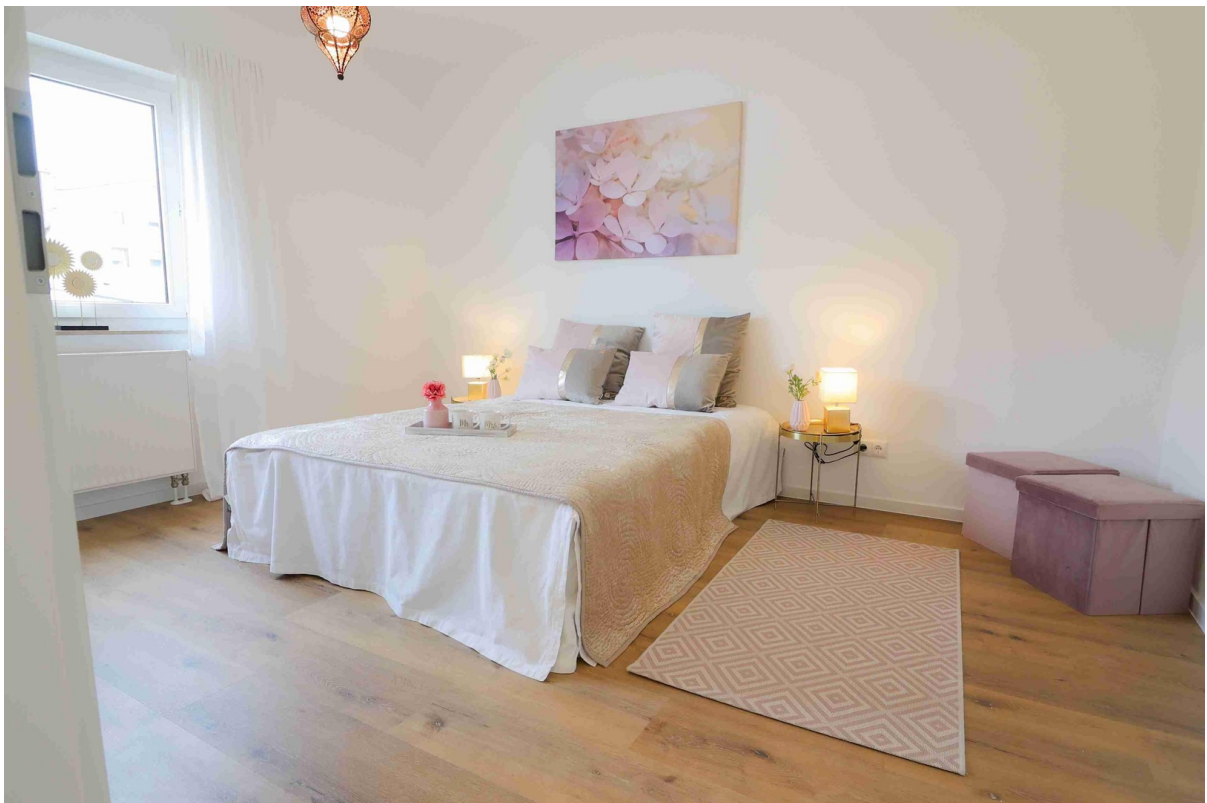


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

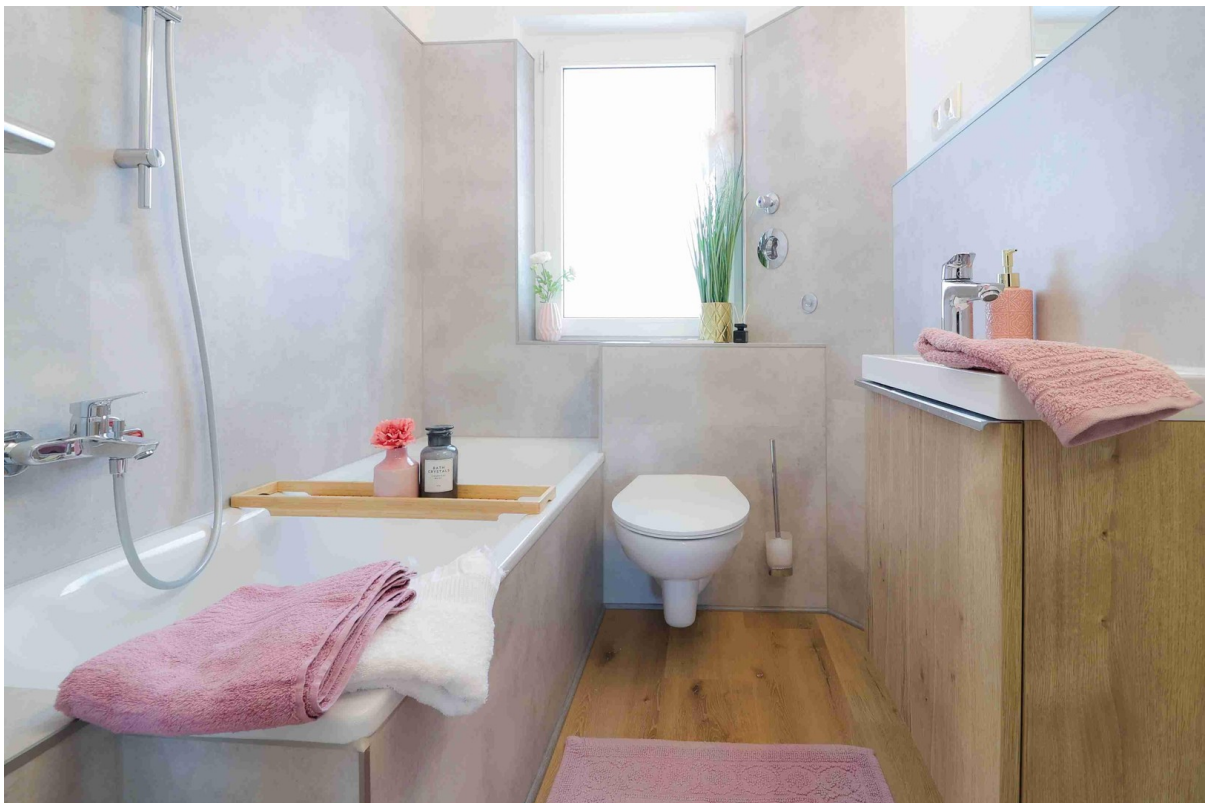


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Essküche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

