

Exposé

Wohnung in Niederwerrn

Helle 4 Zimmer Wohnung mit Küche, Süd-Balkon und Klimaanlage



Objekt-Nr. OM-462133

Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:
Johannes Lambrecht

Obertor 12
97464 Niederwerrn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Miete Garage/Stellpl.	30 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.940 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	92,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	15,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	30 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche & Balkon – Klassisch gebaut, zeitgemäß modernisiert

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung vereint die solide Bausubstanz der 1970er Jahre mit dem Komfort einer vollständigen, hochwertigen Modernisierung – und bietet auf rund 92 m² ein echtes Wohlfühlzu Hause.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, von dem aus ein Balkon direkt zugänglich ist – ideal für den Morgenkaffee, entspannte Abende oder einfach einen Moment frische Luft im eigenen Zuhause. Die vier gut geschnittenen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung.

Die vollausgestattete Einbauküche überzeugt mit moderner Funktionalität und ist perfekt auf den Alltag ausgerichtet – ob schnelles Frühstück oder ausgiebiges Kochen.

Frisch modernisiert – kein Renovierungsstau:

Die Wohnung wurde umfassend auf den neuesten Stand gebracht. Ein komplett neuer Bodenbelag sowie frisch gestrichene Wände sorgen für ein helles, gepflegtes Ambiente. Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten nicht nur Komfort auf Knopfdruck, sondern auch effektiven Sicht- und Sonnenschutz.

Smart & effizient heizen:

Die Heizungsanlage setzt auf regenerative Energie: Eine moderne Pelletheizung mit Solarunterstützung sorgt für angenehme Wärme bei überschaubaren Betriebskosten. Ergänzt wird das System durch ein intelligentes Smart-Home-System auf Basis von Homematic IP (HmIP), das eine präzise, raumweise Steuerung der Heizkörper ermöglicht – bequem per App oder Wandthermostat. Das System ist offen und modular aufgebaut und lässt sich jederzeit nach eigenen Wünschen erweitern, etwa um Beleuchtung, Türschlösser oder Sicherheitsfunktionen.

Diese Wohnung richtet sich an alle, die modernen Wohnkomfort schätzen, ohne auf Charakter und Substanz zu verzichten.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Lage – Ruhig wohnen, gut angebunden

Die Wohnung befindet sich im Obertor 12 in Niederwerrn, einer der größten Gemeinden im Landkreis Schweinfurt. Der Ort verbindet das Komfortgefühl des Landlebens mit der Nähe zu urbanen Angeboten – ideal für alle, die einen ruhigen Rückzugsort suchen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu wollen.

Die Gemeinde bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Supermärkten, Gaststätten, medizinischer Versorgung, Sportvereinen, Kindergärten und Schulen. Immo in Franken

Wer auf das Auto verzichten möchte, ist bestens versorgt: Die Bushaltestelle „Niederwerrn Obertor“ liegt direkt vor der Haustür und wird von der Linie 160 bedient, die über Schweinfurt-Innenstadt bis zum Roßmarkt führt. Wenige Gehminuten entfernt befinden sich die Haltestellen Hainleinstraße und Breslaustraße, an denen zusätzlich die Linien 22, 24, 25 und 29 halten – und damit eine breite Anbindung an den gesamten Stadtverkehr Schweinfurt bieten.

Über die B303 und die Autobahn A71 ist Niederwerrn auch mit dem Auto verkehrstechnisch bestens angebunden – Schweinfurt ist in rund 5 Minuten erreichbar, Würzburg in ca. 30 Minuten und Bamberg in rund 40 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

