

# Exposé

## Wohnung in Niederwerrn

### Provisionsfrei: Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & 2 Parkplätzen



Objekt-Nr. OM-470536

#### Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Nöth

97464 Niederwerrn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	305 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

Es gibt Wohnungen, die gefallen – und es gibt Wohnungen, bei denen man schon beim ersten Betreten spürt: Hier möchte ich leben.

Genau dieses Gefühl vermittelt diese traumhaft renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Niederwerrn.

Mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer großzügigen Raumaufteilung und einer Ausstattung, die mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde, verbindet sie stilvolles Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit. Ob für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen – hier erwartet Sie ein Zuhause, das Komfort, Qualität und zeitlose Eleganz vereint.

Die Wohnung wurde 2026 umfangreich renoviert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der sofort überzeugt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle, freundliche Atmosphäre. Frisch verputzte und weiß gestrichene Wände, hochwertige Bodenbeläge deutscher Markenqualität, neue Innentüren mit Zargen sowie neue Heizkörper schaffen ein modernes, hochwertiges Wohnambiente, in dem man sich sofort zuhause fühlt.

Räume, die sich Ihrem Leben anpassen

Vier großzügig geschnittene Zimmer bieten viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Ob gemütliches Familienleben, entspanntes Wohnen zu zweit oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice – die flexible Raumaufteilung passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt dazu ein, gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee, entspannte Sommerabende oder einfach den Blick ins Freie – ein Ort zum Durchatmen und Wohlfühlen.

Ein Badezimmer, das jeden Tag ein wenig Wellness schenkt

Auch das Badezimmer wurde 2026 umfangreich renoviert und verbindet stilvolles Design mit hohem Alltagskomfort.

Die freistehende Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein, während die großzügige Walk-in-Dusche modernes Design und Funktionalität perfekt vereint.

Bei der Auswahl der Materialien wurde bewusst auf Qualität gesetzt:

- ✓ Freistehende Badewanne
- ✓ Großzügige Walk-in-Dusche
- ✓ Hochwertige Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- ✓ Qualitätsarmaturen von Hansgrohe und Grohe
- ✓ Hochwertige Bodenbeläge deutscher Markenqualität

Ein zusätzlicher Komfortgewinn:

Zwei separate WC's sorgen besonders im Familienalltag oder bei Besuch für ein deutlich entspannteres Zusammenleben.

Qualität zeigt sich auch dort, wo man sie nicht auf den ersten Blick sieht

Eine hochwertige Wohnung überzeugt nicht nur optisch, sondern auch durch ihre Substanz.

Deshalb wurden die Wasserleitungen innerhalb der Wohnung erneuert – eine Maßnahme, die zum Werterhalt der Immobilie beiträgt.

In jüngerer Vergangenheit wurden zudem folgende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt:

- Dach erneuert
- Neue Gas-Heizungsanlage
- Teilweise erneuerte Fenster
- Balkon saniert

So erwerben Sie nicht nur eine wunderschön renovierte Wohnung, sondern eine Immobilie, in die bereits nachhaltig investiert wurde.

Zwei Stellplätze – ein Komfort, den Sie jeden Tag genießen werden.

Parkplätze sind heute gefragter denn je.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die mit erworben werden können – ein echter Mehrwert, der im Alltag für Komfort und Flexibilität sorgt.

Folgende Stellplätze stehen zur Verfügung:

Tiefgaragenstellplatz – 10.000 €

Geschützt vor Wind und Wetter und besonders komfortabel.

Außenstellplatz – 5.000 €

Ideal für ein zweites Fahrzeug oder Besucher.

Ob für das eigene Fahrzeug, den Zweitwagen oder Gäste – hier genießen Sie den Komfort, jederzeit einen Parkplatz direkt am Zuhause zu haben. Ein Plus, das heute immer wertvoller wird.

## **Ausstattung**

Ihre Highlights auf einen Blick

- ✓ ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer
- ✓ umfangreich renoviert (2026)
- ✓ großer Balkon
- ✓ hochwertige Bodenbeläge deutscher Markenqualität
- ✓ frisch verputzte und weiß gestrichene Wände
- ✓ neue Innentüren inklusive Zargen
- ✓ neue Heizkörper
- ✓ Badezimmer vollständig renoviert
- ✓ freistehende Badewanne
- ✓ Walk-in-Dusche
- ✓ Sanitär von Villeroy & Boch
- ✓ Armaturen von Hansgrohe & Grohe
- ✓ zwei separate WC's

- ✓ Wasserleitungen innerhalb der Wohnung erneuert
- ✓ Balkon saniert
- ✓ Dach erneuert
- ✓ neue Gas-Heizungsanlage
- ✓ teilweise erneuerte Fenster
- ✓ Hausgeld: 305 €
- ✓ bezugsfrei ab sofort
- ✓ provisionsfrei
- ✓ Tiefgaragenstellplatz (10.000 €)
- ✓ Außenstellplatz (5.000 €)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Leben in Niederwerrn – ruhig wohnen, bestens angebunden

Niederwerrn zählt zu den beliebtesten Wohnlagen rund um Schweinfurt.

Hier genießen Sie die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend und profitieren gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Schweinfurter Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Eine Lage, die sowohl Familien als auch Berufspendler begeistert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Büro

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Gästewc

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

