

# Exposé

## Wohnung in Schweinfurt

**Provisionsfrei! Erstbezug nach Modernisierung: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Panoramablick!**



Objekt-Nr. OM-473605

**Wohnung**

Verkauf: **198.700 €**

97422 Schweinfurt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	71,52 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	306 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> viel Platz zum Wohlfühlen.

Helle Räume, ein großzügiger Balkon mit beeindruckender Aussicht und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Balkonzugang bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie viel Tageslicht und einen herrlichen Weitblick. Das geräumige Schlafzimmer überzeugt mit seiner angenehmen Größe und einer ruhigen Atmosphäre.

Die großzügige Küche wurde im Zuge der Modernisierung modern gestaltet und bietet viel Raum für die individuelle Gestaltung einer Einbauküche nach eigenen Vorstellungen.

Gleichzeitig bleibt ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.

Ein besonderes Highlight ist der vielseitig nutzbare Zusatzraum, der den klassischen Grundriss ideal ergänzt. Ob als Homeoffice, Ankleide, Hobbyraum oder praktischer Stauraum – diese flexibel nutzbare Fläche bietet einen echten Mehrwert und lässt die Wohnung spürbar großzügiger wirken als eine klassische 2-Zimmer-Wohnung.

Für zusätzlichen Komfort sorgt das modern ausgestattete Badezimmer mit ebenerdig

begehrter Dusche sowie das separate WC. Besonders praktisch: Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenräume zur Verfügung.

Die gepflegte Wohnanlage wird professionell verwaltet und überzeugt mit hohen

Instandhaltungsrücklagen, einem Hausmeisterservice sowie zahlreichen freien Parkplätzen direkt vor dem Gebäude. Größere Sanierungs- oder Investitionsmaßnahmen stehen derzeit nicht an.

Besonders attraktiv ist auch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Wildpark „An den Eichen“, der sich ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen eignet und einen hohen Freizeitwert bietet – ein Ort, an dem sich Menschen jeden Alters gleichermaßen wohlfühlen.

Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Wohnung eignet sich für Singles, Paare oder Senioren, die ein gepflegtes Zuhause mit Weitblick und ohne Renovierungsaufwand suchen.

## Ausstattung

- Neue Wohnungseingangstür
- Sämtliche Innentüren inkl. Zargen erneuert
- Elektrik vollständig erneuert
- Stilvolle Böden in allen Wohnräumen neu verlegt
- Alle Räume frisch tapeziert und gestrichen

- Badezimmer vollständig modernisiert mit großzügiger, ebenerdiger Dusche
- separates WC modernisiert
- Barrierearmer Zugang sowie barrierearme Gestaltung der Wohnräume

Die Wohnung hat einen aktuellen Rücklagenbestand von rund 8.000 Euro.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

- Es handelt sich um reale Aufnahmen ohne KI-Möbilierung
- Aktuell stehen keine Investitionen an
- Haustiere sind willkommen
- Das ausgewiesene Hausgeld versteht sich ohne Heizkosten

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Hochfeld/Steinberg im Norden von Schweinfurt in ruhiger, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägter Wohnlage. Das Umfeld bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohngefühl mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso das nahegelegene Leopoldina-Krankenhaus, das eine sehr gute medizinische Versorgung gewährleistet.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Wildpark „An den Eichen“ mit seinen großzügigen Grünflächen und Spazierwegen. Zusammen mit dem fußläufig erreichbaren Silvana Freizeitbad bietet sich hier ein außergewöhnlich hoher Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Innenstadt von Schweinfurt ist nur rund 3 km entfernt und bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Zusätzlich sorgt eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür für eine sehr gute Anbindung in die Innenstadt, sodass Sie auch ohne Auto jederzeit flexibel unterwegs sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Homeoffice

# Exposé - Galerie



Homeoffice



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



separates WC



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

