

## Seltene Gelegenheit - viel Haus zum fairen Preis!



## Stadtlauringen - Haus mit viel Potenzial

- Grundstücksgröße ca. 613 m<sup>2</sup>, 2-Zi-Einliegerwhg. ca. 70 m<sup>2</sup>,
- 3,5-Zi-Hauptwhg. mit ca. 160 m<sup>2</sup>, weiteres Ausbaupotential, Öl-ZH, Solar,
- große Garage (Wohnmobil), neuwertige Bäder, hochwertige EBK inkl.,
- sofort frei

**Kaufpreis: 275.000 EUR**

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

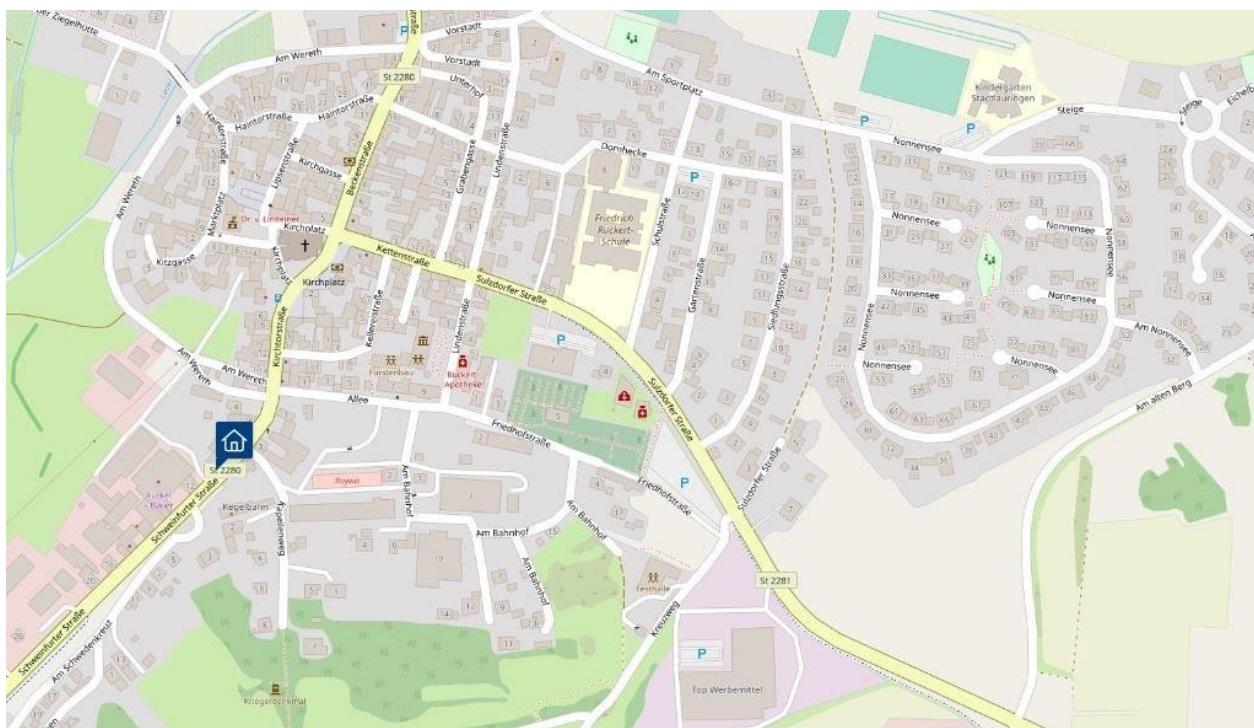
**Harald Schneider**  
**Tel. 09721 721-3271**  
[harald.schneider@sparkasse-sw-has.de](mailto:harald.schneider@sparkasse-sw-has.de)



## LAGE

Der Markt Stadtlauringen erstreckt sich vom südwestlichen Haßbergtrauf bis zum Hesselbacher Waldland im Süden.

Stadtlauringen liegt mit seinem Ortskern an der Lauer, die einige hundert Meter westlich des nördlich von Stadtlauringen gelegenen Ortsteils Oberlauringen entspringt und bei Niederlauer in die Fränkische Saale mündet. Auf ihrem Weg dahin durchfließt die Lauer eine Reihe weiterer Orte wie beispielsweise Maßbach, Poppenlauer und Münnerstadt.



Lageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

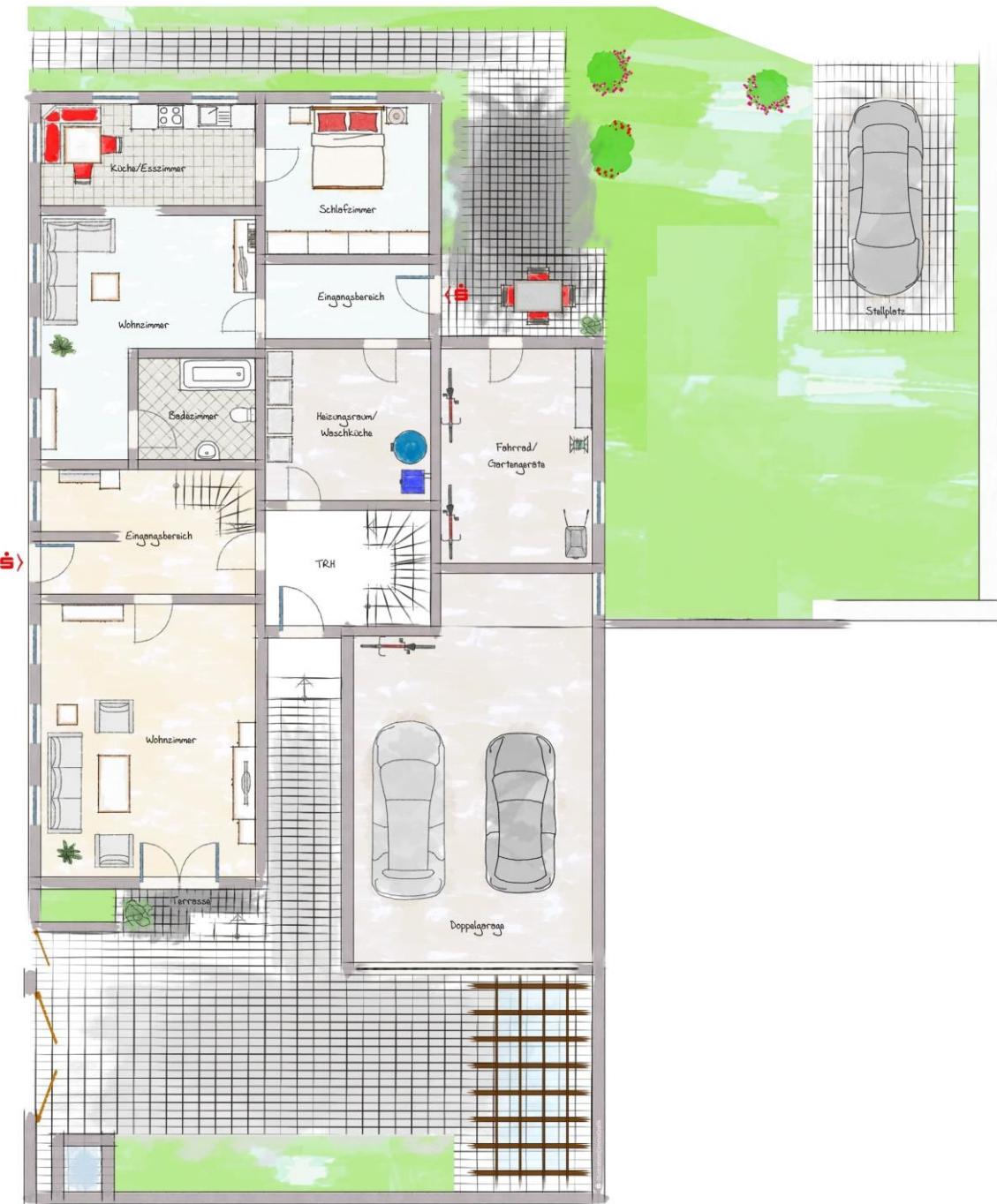
Unser Wohnhaus in Stadtlauringen bietet viel Potential für Kunden mit hohem Platzbedarf. Neben der 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoß mit ca. 70 m<sup>2</sup>, bietet unser Heim eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Ebenen (EG und OG). Im Jahr 1985 wurden umfangreiche Renovierungen und Investitionen vorgenommen, wie z.B. komplette Erneuerung und Dämmung des Daches. Weitere Sanierungen, wie Erneuerung der Bäder erfolgten in den darauffolgenden Jahren. Ein weiteres Highlight ist die übergroße Garage mit elektrisch bedienbarem Rolltor mit einer Nutzfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und einer Durchfahrtshöhe von ca. 3 Metern (Wohnmobil). Die Hoffläche wurde aufwendig gepflastert. Weiter bietet unser Haus einen Fahrrad-/Geräteraum in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang.

Heizungstechnisch ist die Immobilie mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009 ausgestattet, die Warmwasseraufbereitung wird durch 3 Solarpanele unterstützt. Fußbodenheizung ist im gesamten Erdgeschoss und im modernen Badezimmer des Obergeschosses verbaut. Alles in allem ein Haus für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Kunden mit viel Platzbedarf, und das zu einem attraktiven und fairen Preis.



## AUFTeilung

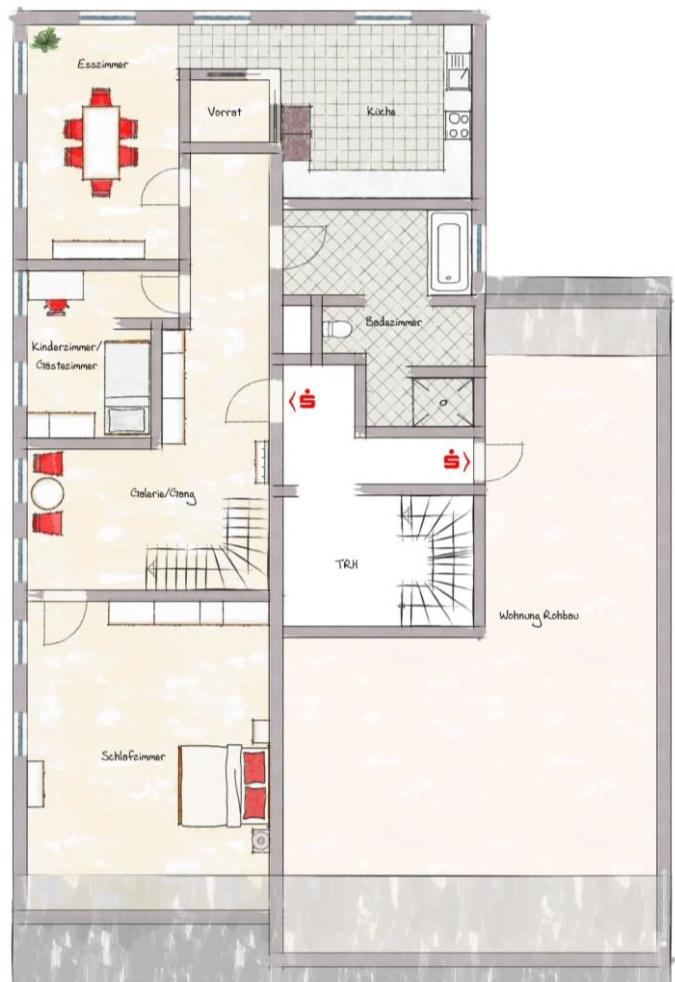
Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Erdgeschoss



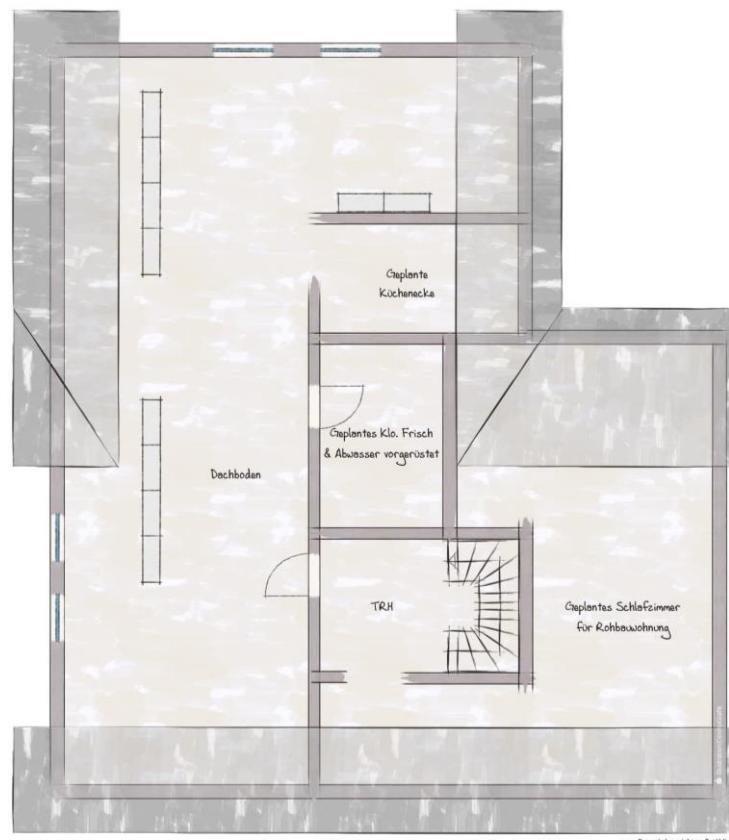
## AUFTeilung



Obergeschoss



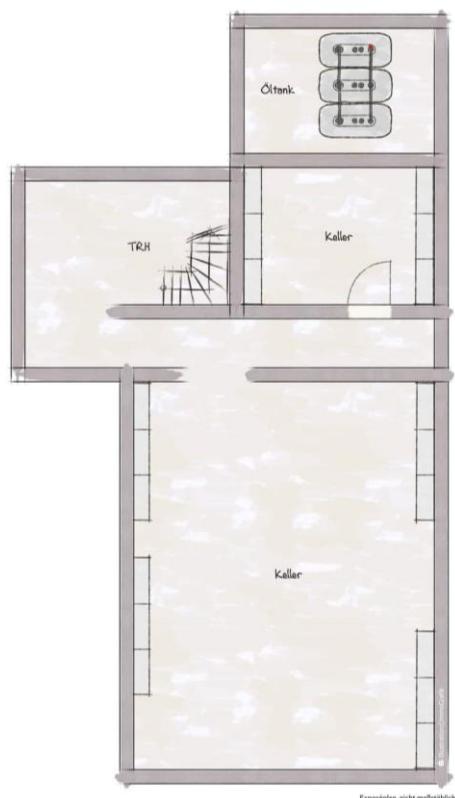
## AUFTeilung



Dachgeschoss



## AUFTEILUNG



Kellergeschoß



## AUßenansichten

---



Hinteransicht



Zusätzlicher Kfz-Abstellplatz



## AUßenansichten



Zufahrt für übergroße Garage / z.B. für  
Wohnmobil



Zufahrt zur großen Garage / gepflastert



## INNENANSICHTEN

---



Fahrrad-/Gerätehalle



Küche Einliegerwohnung



## INNENANSICHTEN

---



Wannenbad der Einliegerwohnung



Wannenbad der Einliergewohnung (Bild 2)



## INNENANSICHTEN

---



Heizanlage (ÖL) aus dem Jahr 2009 inkl.  
Solarunterstützung für  
Warmwasseraufbereitung



Hochwertige Einbauküche der Hauptwohnung



## INNENANSICHTEN



**Neuwertiges Wannenbad mit separater Dusche in der Hauptwohnung**

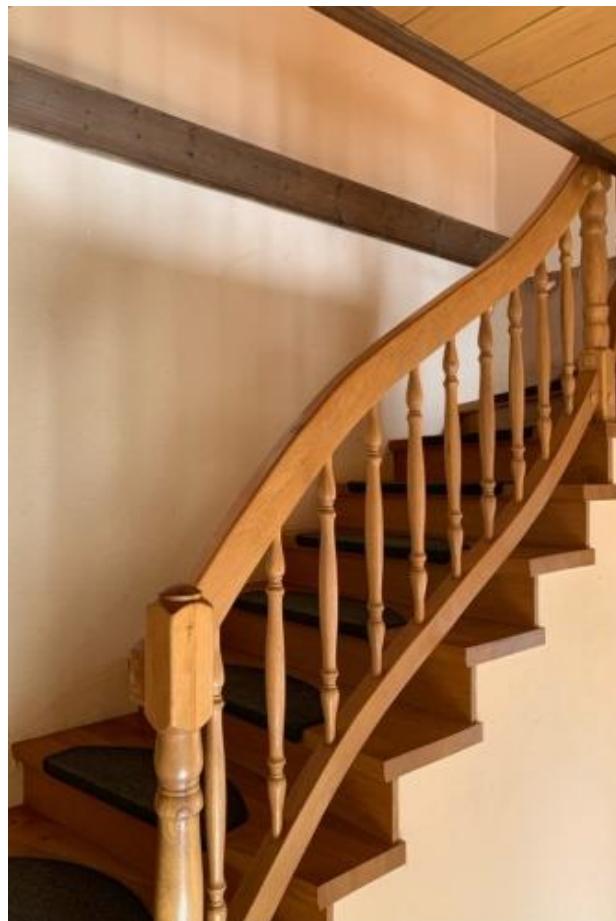


**Zugang zur Dusche im Badezimmer der Hauptwohnung**



## INNENANSICHTEN

---



**Treppenauf- bzw. Treppenabgang der Hauptwohnung vom OG zum großzügigen Wohnzimmer im EG**



**Schlafzimmer im OG (Hauptwohnung)**



## ÜBERBLICK

Exposé 1/20/142-142/011436

**Objektanschrift:** Schweinfurter Straße 10, 97488 Stadtlauringen

**Baujahr** ca. 1985

**Befeuerung/Heizung** Zentralheizung Öl

**Fenster** Holz/Isolierglas

**Bauart** Massivbau

**Zustand** gepflegt

**Aktuelle Nutzung** frei

**Besonderheiten** Badewanne, Dusche, Einliegerwohnung, Garage

**Verfügbar ab** sofort

**Kaufpreis** 275.000 EUR

**Käuferprovision** 3,57% inkl. ges. MwSt.

### Energieausweisdaten

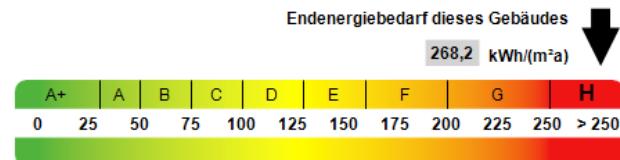
**Ausweisart** bedarfsorientiert

**Baujahr lt. Energieausweis** 1900/1985

**Hauptenergieträger** Öl

**Energieeffizienzklasse** H

**Endenergiebedarf** 268,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



### Neue Anzeigepflicht für Käufer:

Im Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (kurz-SchfHwG) wurde eine Käuferpflicht eingeführt:

Nach § 1 Absatz 2 Satz 2 SchfHwG hat der Immobilienkäufer den Eigentumsübergang unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift unverzüglich nach dem Eigentumsübergang dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 EUR geahndet werden (§ 24 SchfHwG).

Internetlink für die Suche nach dem Bezirksschornsteinfeger: <https://kaminkehrerinnung-unterfranken.de/>



## UNSER SERVICE



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Harald Schneider  
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
**Telefon 09721 721-3271 oder**  
E-Mail [harald.schneider@sparkasse-sw-has.de](mailto:harald.schneider@sparkasse-sw-has.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Wir sehen es als unsere Aufgabe, Ihnen alle Informationen zu beschaffen, die Sie für Ihre Entscheidung benötigen. Rufen Sie uns einfach an, falls es noch offene Fragen geben sollte!

Beim Erwerb dieser Immobilie entstehen aus dem Kaufpreis folgende Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5 %  
Käuferprovision: 3,57 %  
Notargebühren und Gebühren für Grundbucheintragungen: ca. 2 %

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Die Sparkasse bietet Ihnen professionelle Unterstützung in Sachen

**Finanzieren - Bausparen - Versichern.**

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter  
[Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](http://Impressum | Sparkassen Immobilien (sparkassen-immo.de))