

**Familien aufgepasst: Hier könnte Ihr neues Zuhause sein!**



## **Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Niederwerrn**

- Baujahr 1968, ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 6 Zimmer, voll unterkellert
- Fortlaufend modernisiert: Erneuerung Heizung, Austausch Fenster, Dämmung oberste Geschossdecke etc.
- Private Sonnenterrasse und großzügig gestalteter Garten
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur

**Kaufpreis: 289.000 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.



**Johanna Schmidt**  
**Tel. 09721 721-3277**  
[johanna.schmidt@sparkasse-sw-has.de](mailto:johanna.schmidt@sparkasse-sw-has.de)

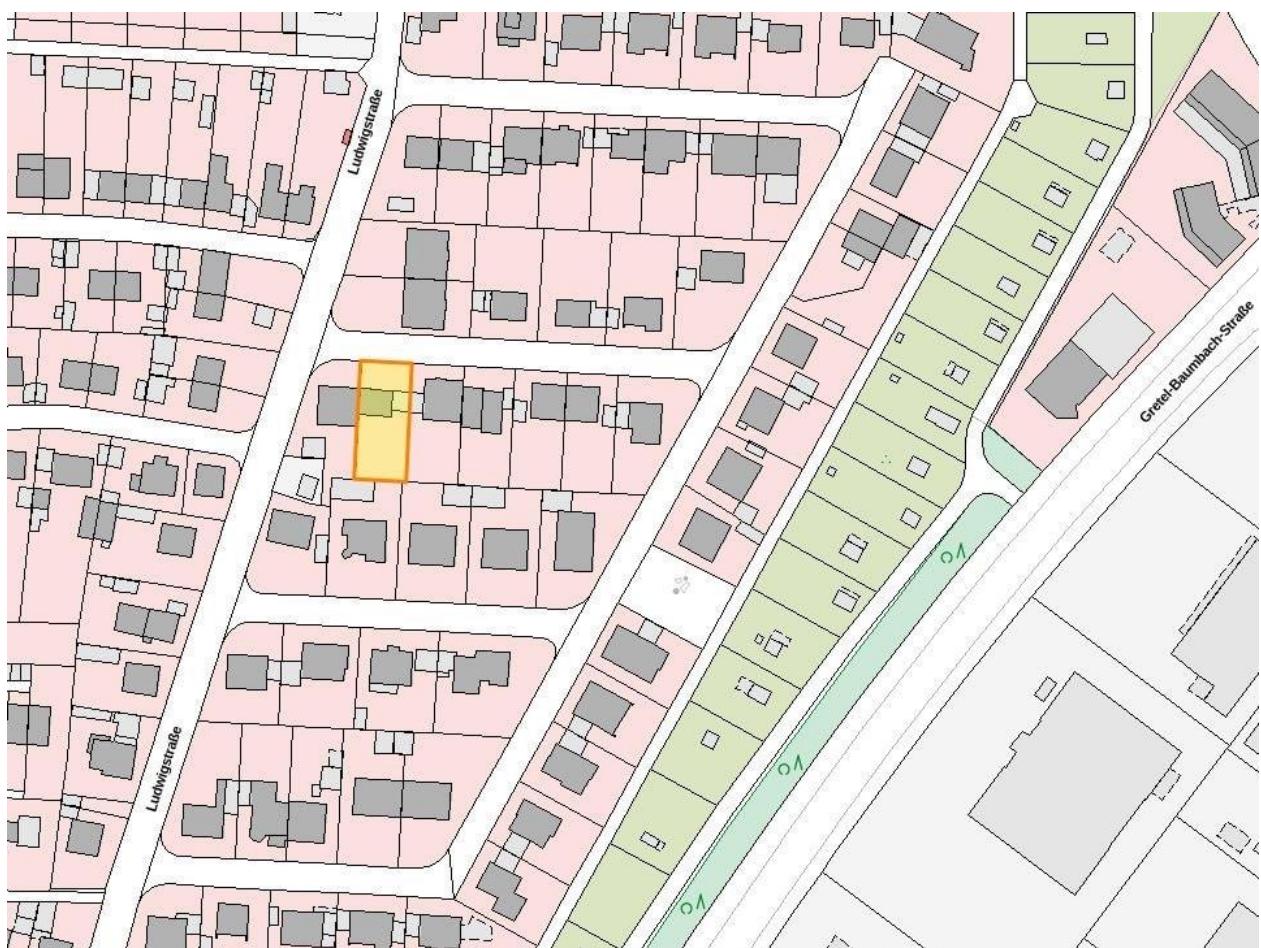


## LAGE

Mit ihren ca. 8.400 Einwohnern ist Niederwerrn die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises und ein moderner Wohnvorort mit tollen Neubausiedlungen, kleinem Ortskern und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte und Sozialstationen sind ebenso vorhanden wie ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Niederwerrn liegt verkehrsgünstig im Nordosten Schweinfurts, angrenzend an den Ortsteil Hainig. Durch die bequeme Stadtbusverbindung ins Zentrum Schweinfurts ist man ohnehin bestens vernetzt.



Lageplan

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



## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Die massiv gebaute und voll unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 befindet sich in einem gepflegten Zustand. Über die Jahre wurden einige Modernisierungen am Haus vorgenommen, u. a. Austausch der Heizung und Fenster, Neueindeckung des Daches und Dämmung der obersten Geschossdecke, Erneuerung des Terrassenbelags, etc..

Neben einem familienfreundlichen Raumangebot besticht das Objekt ebenfalls durch einen schön angelegten Garten mit sonniger Terrasse sowie viel Privatsphäre durch den gewachsenen Baum- und Strauchbestand. Vom Garten aus gelangen Sie durch ein zweites Tor direkt in die Garage oder über die Außentreppe in den Keller, kurze Wege sind also garantiert. Dieses Objekt ist ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen.

### Eckdaten:

- Baujahr 1968
- Grundstücksgröße: ca. 531 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche insgesamt: ca. 115 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer verteilt auf EG und OG
- Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- Terrasse im EG, Balkon im OG
- vollunterkellert
- eine Garage mit zwei Toren - elektrisches Schwenkportal zu Einfahrt hin und manuelles Schwenkportal Richtung Garten
- komplett umzäuntes Grundstück mit Privatsphäre
- großzügiger Garten mit Terrasse und geschmackvoll umgestalteter Vorgarten

### Besonderheiten/Ausstattungsmerkmale:

- geschützter Eingangsbereich: Windfang mit zusätzlichem Abstell-/Lagerraum
- Gäste-WC im EG
- Badezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne im OG
- Bodenbeläge: PVC, Teppich, Fliesen und Parkett
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (2002 erneuert), oberste Geschossdecke gedämmt

### Fenster:

überwiegend 2-fach verglaste Kunststofffenster (2006) mit Rollläden; teilweise ältere Holzfenster

### Heizung:

- Gas-Zentralheizung, Brenner 2025 erneuert
- Warmwasser über Heizung

### Bezug/Nutzung:

Leerstehendes Objekt - sofort verfügbar!



## 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.

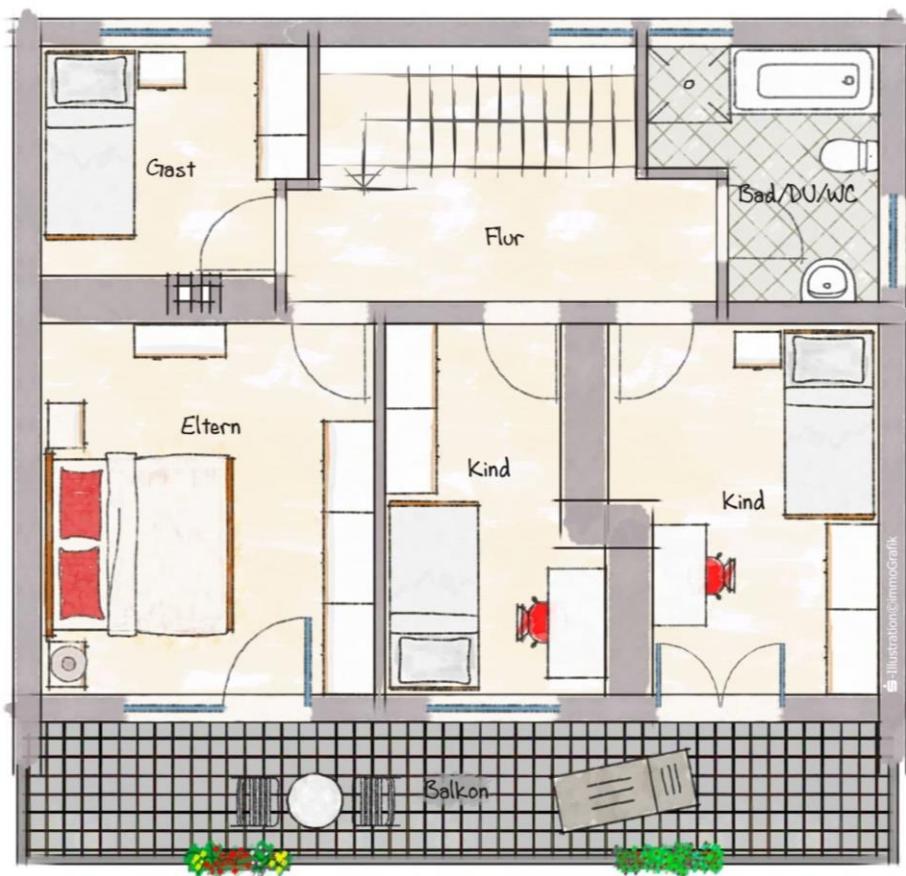


Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



## AUFTeilung



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



## AUFTeilung



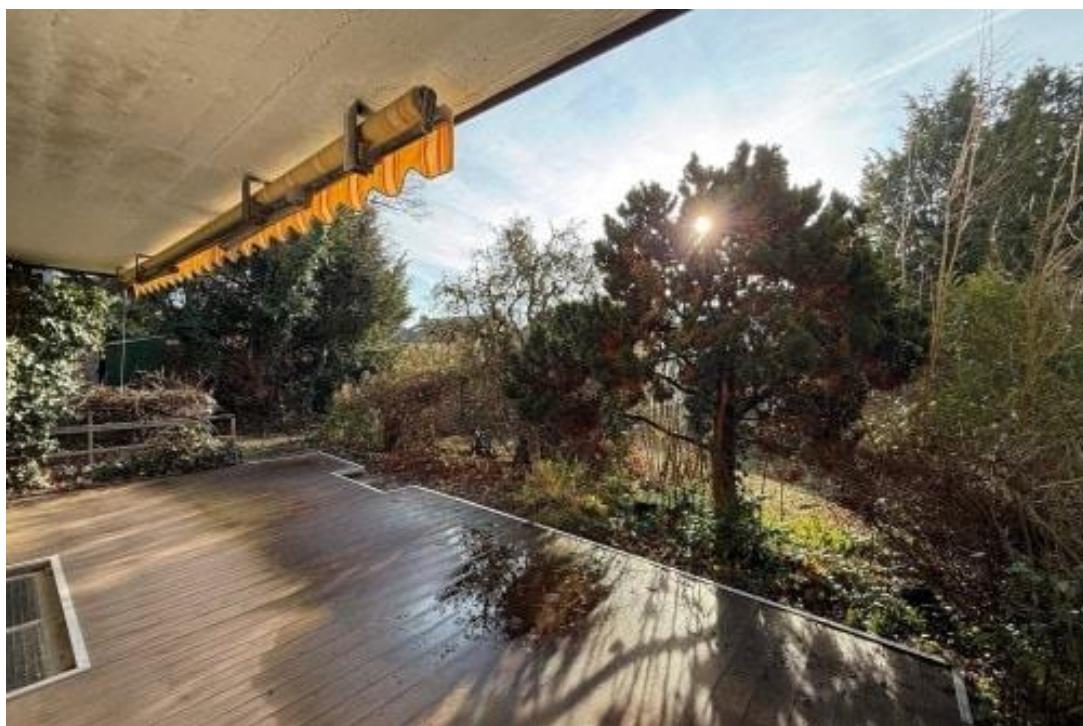
Keller



## AUßenansichten



Ansicht Süd/Ost



Sonnige Terrasse mit WPC-Platten



## AUßenansichten

---



Balkon im OG



Garten



## INNENANSICHTEN



Flur EG



Küche



## INNENANSICHTEN

---



Separates Esszimmer mit Zugang zur Terrasse



Großzügiges Wohnzimmer



## INNENANSICHTEN

---



Gäste-WC



Helles Treppenhaus



## INNENANSICHTEN

---



Flur OG



Büro/Gäste



## INNENANSICHTEN

---



Schlafzimmer



Kind 1



## INNENANSICHTEN



Kind 2



Badezimmer



## ÜBERBLICK

Exposé 1/20/142-142/011480

**Objektanschrift:** Dieselstraße 4, 97464 Niederwerrn

Wohnfläche ca. 115,21 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 531 m<sup>2</sup>

Baujahr ca. 1968

Zimmeranzahl 6

Befeuerung/Heizung Zentralheizung Gas

Fenster verschiedene Fenstertypen

Bauart Massivbau

Zustand gepflegt

Aktuelle Nutzung frei

Garage 1

Besonderheiten Badewanne, Tageslichtbad, Gäste-WC, Dusche, Balkon, Keller, Abstellraum, Terrasse, Garage, Stadtbusanbindung

**Kaufpreis** 289.000 EUR

Käuferprovision 3,57% inkl. ges. MwSt.

### Energieausweisdaten

Ausweisart bedarfsoorientiert

Baujahr lt. Energieausweis 1968

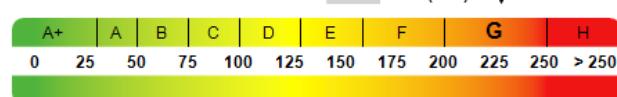
Hauptenergieträger Gas

Energieeffizienzklasse G

Endenergiebedarf 227,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

227,9 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:

Johanna Schmidt  
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
**Telefon 09721 721-3277 oder**  
E-Mail [johanna.schmidt@sparkasse-sw-has.de](mailto:johanna.schmidt@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?

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)

\* 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 \(sparkassen-immo.de\)](#)