

Familien aufgepasst: Hier könnte Ihr neues Zuhause sein!



Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Niederwerrn

- Baujahr 1968, ca. 115 m² 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

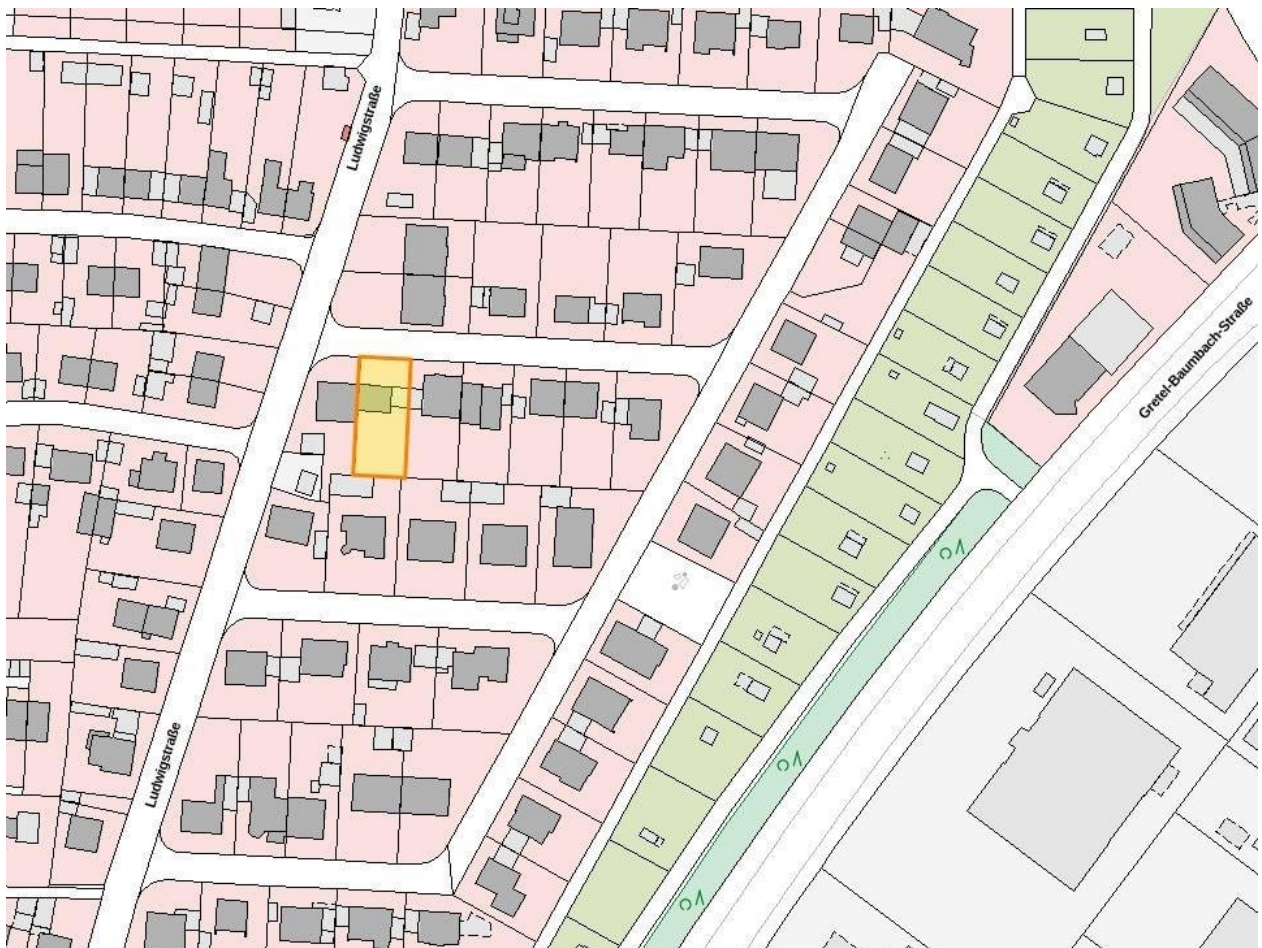


LAGE

Mit ihren ca. 8.400 Einwohnern ist Niederwern 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.

Niederwern 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



OBJEKTDESCHEIBUNG

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 m²
- Wohnfläche insgesamt: ca. 115 m²
- 6 Zimmer verteilt auf EG und OG
- Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- Terrasse im EG, Balkon im OG
- vollunterkellert
- eine Garage mit zwei Toren - elektrisches Schwenktor zu Einfahrt hin und manuelles Schwenktor Richtung Garten
- komplett umzäuntes Grundstück mit Privatsphäre
- großzügiger Garten mit Terrasse und geschmackvoll umgestalteter Vorgarten

Besonderheiten/Ausstattungsmerkmale:

- geschützter Eingangsbereich: Windfang mit zusätzlichem Abstell-/Lageraum
- 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 m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

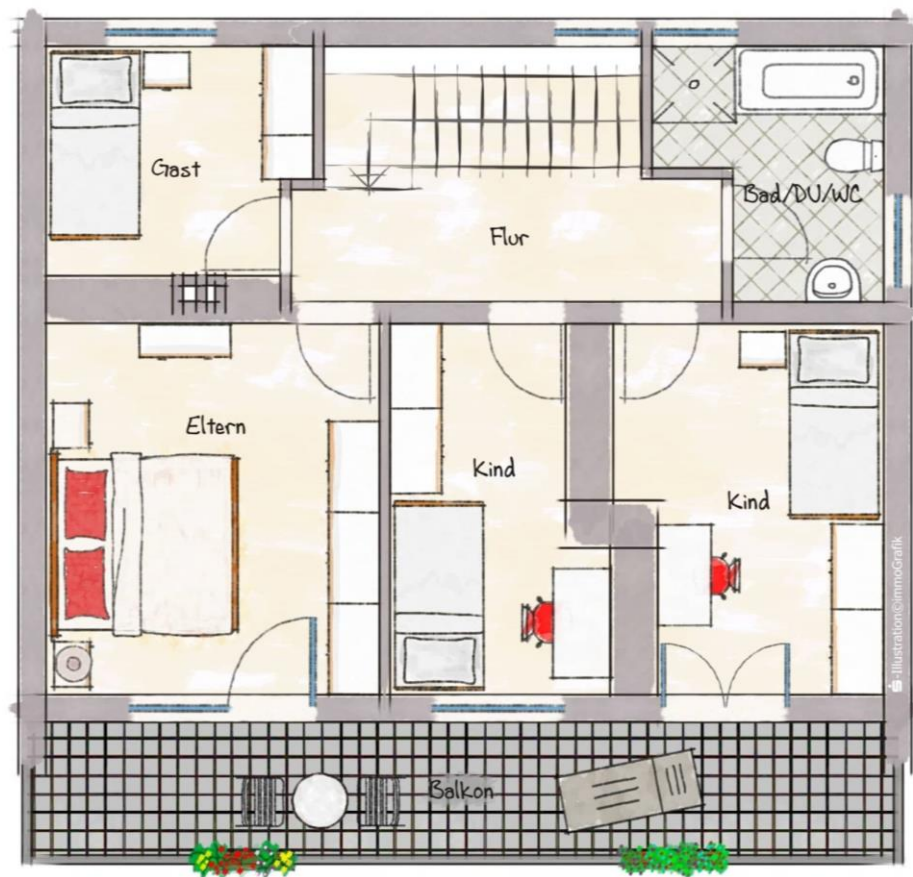


Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



AUFTEILUNG

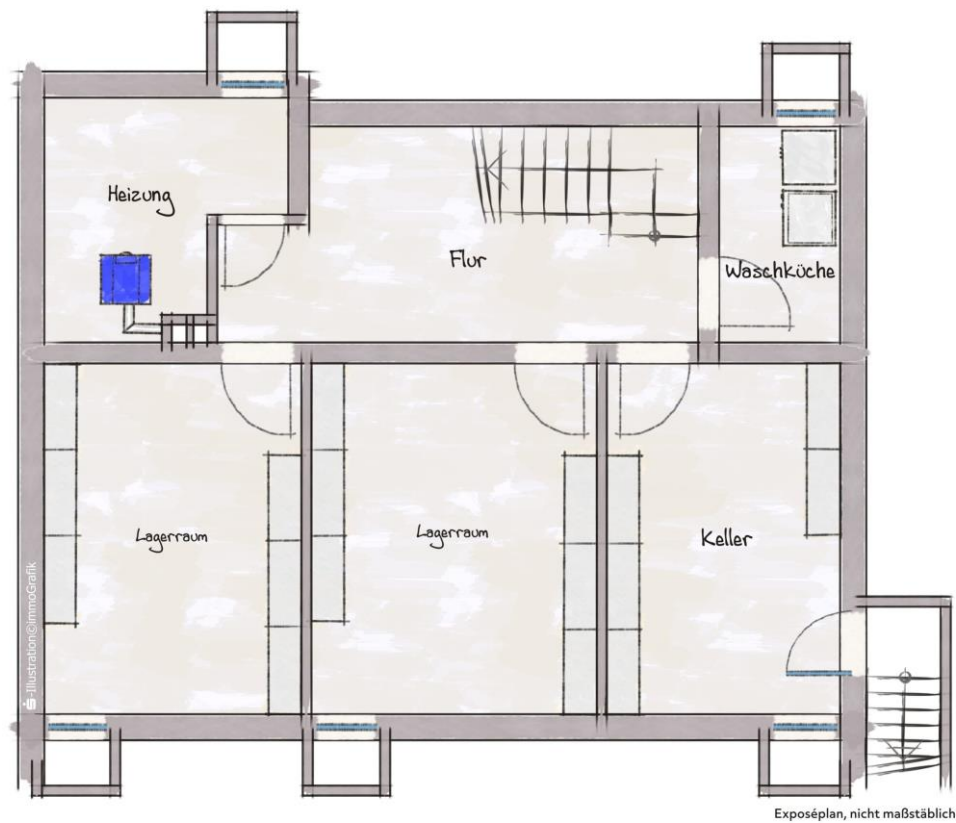


Exposéplan, nicht maßstäblich

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



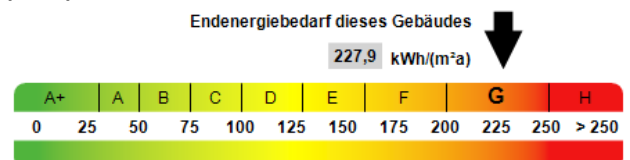
Badezimmer

**ÜBERBLICK**

Objektanschrift:	Dieselstraße 4, 97464 Niederwerrn
Wohnfläche	ca. 115,21 m ²
Grundstücksfläche	531 m ²
Baujahr	ca. 1968
Zimmeranzahl	6
Befuerung/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	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	227,90 kWh/(m ² ·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/>



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

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

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