

## Kapitalanleger oder Eigennutzer herzlich willkommen



### 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Schweinfurt/Hardt

- Baujahr 1971, Hochparterre, ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit schönem Balkon
- 2012 Erneuerung der Türen und Bodenbeläge, 2018 Erneuerung der Fenster, seniorengerechtes Tageslichtbad
- Parkplatzsuche ade - eigener Tiefgaragenstellplatz
- umgehend verfügbar

**Kaufpreis: 167.000 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.



**Christina Striegel**  
**Tel. 09721 721-3274**  
christina.striegel@sparkasse-sw-has.de



## LAGE

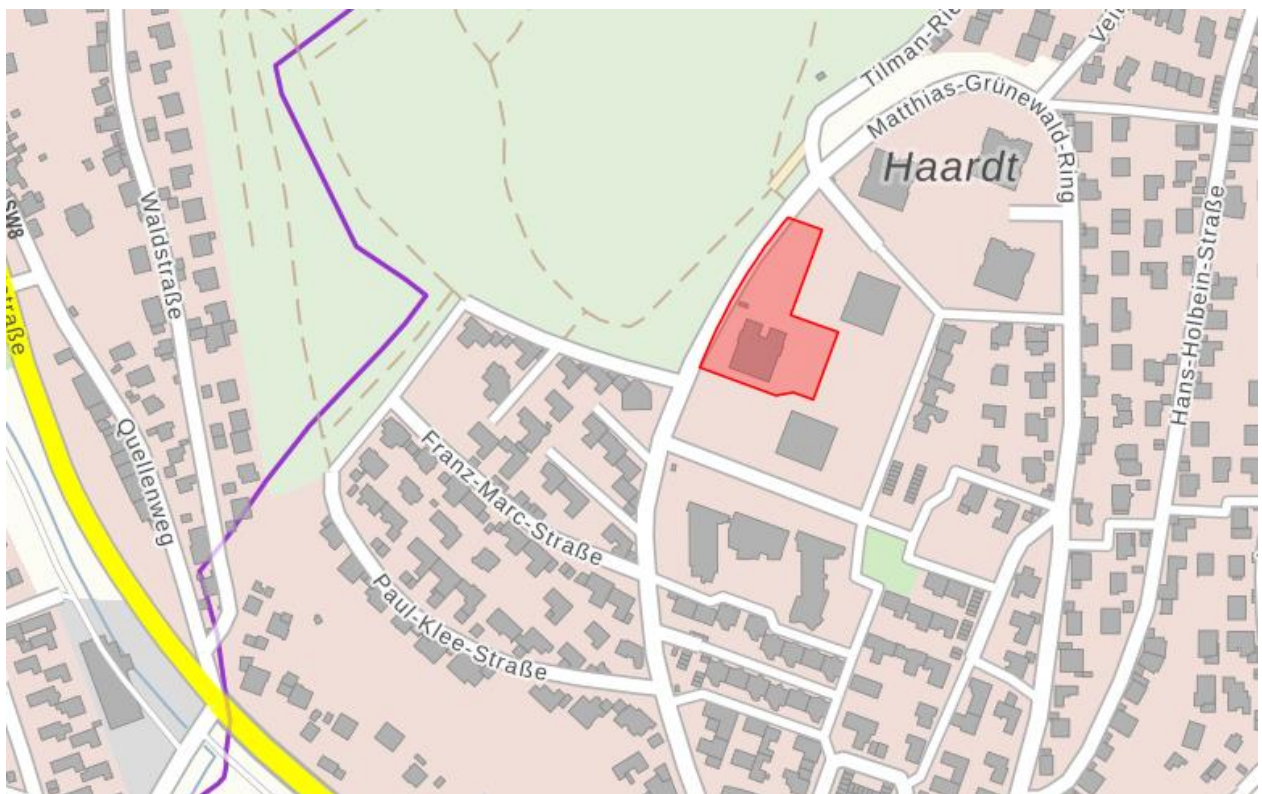
Industriemetropole sowie Kunst- und Hochschulstadt zugleich, Schweinfurt hat viele Facetten. Die naturnahe und idyllische Lage im Maintal, umgeben von den Ausläufern des Steigerwalds, den Haßbergen und der Rhön macht Schweinfurt für seine rund 52.000 Einwohner so lebenswert.

Aufgrund der Ansiedlung großer Industriekonzerne zählt Schweinfurt zu den Städten mit der höchsten Arbeitsplatzdichte je Einwohner in Deutschland. Die Verkehrsanbindung ist durch die vorbeiführenden Autobahnen A70 und A71 hervorragend.

Der Stadtteil Haardt bietet ein ruhiges und attraktives Wohnumfeld und ist auch deshalb einer der gefragtesten Stadtteile Schweinfurts. Freuen Sie sich auf viel Lebensqualität in bevorzugter Lage.

Die gepflegte Wohnanlage selbst befindet sich auf einem weitläufigen Grundstücksareal umgeben von ganz viel Grün. Eine Stadtbushaltestelle liegt fast direkt vor der Haustüre.

Wer Schweinfurt schätzt, wird sich an der Haardt wohlfühlen.



Lageplan

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



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

---

Der beeindruckende Wohnkomplex mit 60 Wohnungen wurde 1971 auf einem weitläufigen Grundstücksareal mit stattlichen 5.195 m<sup>2</sup> erbaut.

Wir bieten Ihnen hier eine schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre mit tollem Blick ins Grüne an.

Kapitalanleger sollten nicht zögern, sich mit dieser vielversprechenden Investitionsmöglichkeit eingehender zu beschäftigen. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird aber zum 01.02.2026 frei und kann daher zum aktuellen Mietniveau neu vermietet werden.

Selbstverständlich ist auch eine Eigennutzung ab Februar 2026 möglich.

Ihr Auto parken Sie bequem in der Tiefgarage auf dem eigenen Stellplatz. Allerdings können Sie auch mal getrost auf Ihr Auto verzichten, der Stadtbus hält fast direkt vor der Haustüre.

Freuen Sie sich auf einen stimmigen Grundriss und eine durchdachte Raumaufteilung mit...

- großzügigem Wohn-/Essbereich
- großem Balkon in Ostausrichtung, besonders gemütlich in den Morgenstunden
- gut möblierbarem Schlafzimmer - Ihre persönliche "Ruhezone"
- Tageslichtbad mit Dusche
- insgesamt drei praktischen Abstellräumen (in und direkt vor der Wohnung sowie im Keller)
- separater Küche
- einladendem Wohnungsflur

Die Gemeinschaftsanlagen präsentieren sich drinnen wie draußen in einem sehr gepflegten Zustand, ein Fahrradraum und Trockenräume für die Wäsche dürfen hier natürlich nicht fehlen. Ein besonderes Highlight ist der Partyraum mit Dachterrasse im Obergeschoss, der zu Feierlichkeiten angemietet werden kann.

Interessierte Eigennutzer und sachwertorientierte Kapitalanleger sind herzlich willkommen, sich selbst vom Potential unserer Eigentumswohnung zu überzeugen. Wir beraten Sie gerne.



## AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

---

### Wohnanlage:

- Baujahr ca. 1971
- 60 Wohneinheiten
- 7 Geschosse
- Grundstück 5.195 m<sup>2</sup>
- Aufzug vorhanden (Erneuerung 2020)
- Tiefgarage
- praktische Gemeinschaftsbereiche (Fahrradkeller, Trockenräume für die Wäsche)
- Gaszentralheizung aus 2009
- Vollwärmeschutz (WDVS)
- Flachdach mit Dachterrasse und Gemeinschaftsraum
- professionelle Hausverwaltung durch die SWG Stadt- und Wohnbau GmbH

### Wohnung:

- ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- großzügiger Balkon in Ostausrichtung
- nützlicher Abstellraum
- praktischer Kellerraum
- Außenabstellkammer unmittelbar vor der Wohnung
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Bodenbeläge: 2012 erneuert, Parkett
- Türen 2012 erneuert
- Fenster 2018 erneuert, teilweise elektrische Rollos
- Erhaltungsrücklage: 5.888,38€ per 31.12.2024
- monatliche Wohngeldvorauszahlung: 440,38 € seit 2024

### Hinweis:

Zur langfristigen Ertüchtigung der wichtigen Gebäudeinfrastruktur werden derzeit Strangsanierungen in der Wohnanlage durchgeführt. Diese Maßnahme wird in Teilabschnitten durchgeführt und über Sonderumlagen abgerechnet. Aktuell stehen noch zwei Stränge aus. Sanierungsbeginn ist nach der Heizperiode. Die Sonderumlage wurde von den derzeitigen Eigentümern bereits erbracht. Eine weitere Sonderumlage für die Strangsanierung steht nicht im Raum.

Zu den Details beraten wir Sie gerne.



## 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

Grundriss



**AUßENANSICHTEN**

---



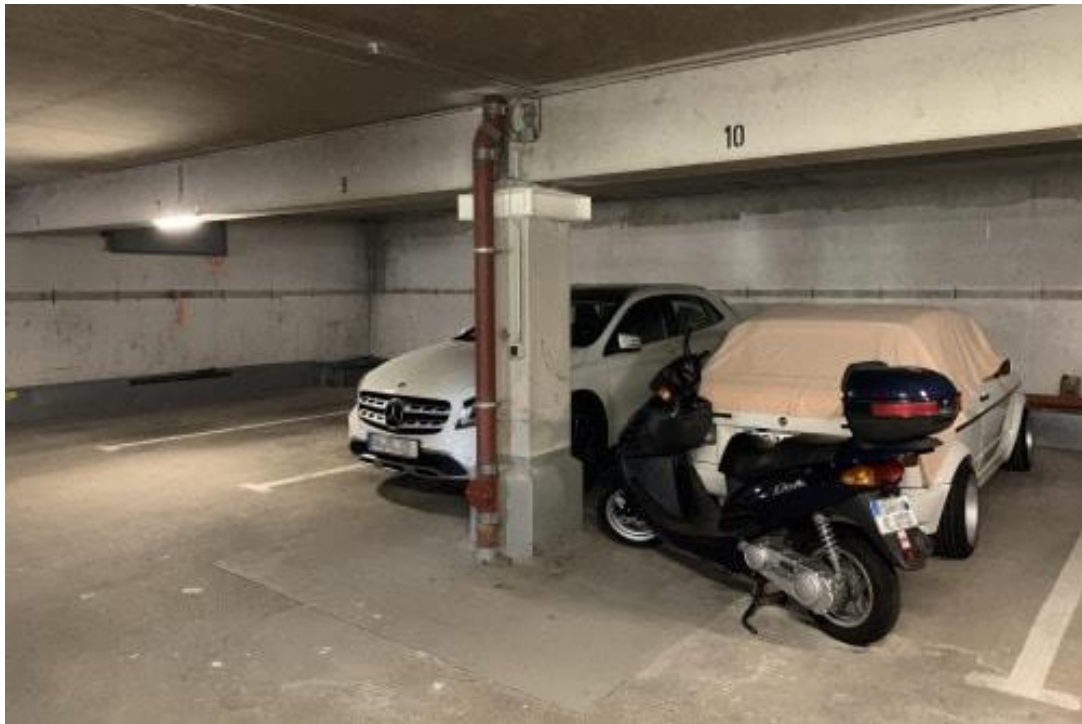
**gepflegtes Entree**



**angenehme Zufahrt zur Garage**



**AUßENANSICHTEN**



**Tiefgaragenstellplatz**



**grünes Paradies vor dem Balkon**



**INNENANSICHTEN**

---



**Wohnzimmer mit Blick ins Grüne**



**gut möblierbares Schlafzimmer**



**INNENANSICHTEN**

---



**geräumige Küche**



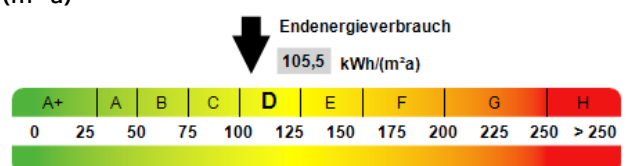
**Tageslichtbad**

**ÜBERBLICK**

<b>Objektanschrift:</b>	Matthias-Grünewald-Ring 24, 97422 Schweinfurt
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1971
Zimmeranzahl	2
Etage	Erdgeschoss
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	frei
Tiefgarage	1
Besonderheiten	Balkon, Tageslichtbad, Aufzug, Abstellraum, Hundehaltung erlaubt, Stadtbusanbindung
Verfügbar ab	01.02.2026
Hausgeld	440,38 EUR/Monat
<b>Kaufpreis</b>	167.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauch	105,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





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

Rufen Sie mich gerne an:

Christina Striegel  
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
**Telefon 09721 721-3274 oder**  
E-Mail christina.striegel@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)

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