

Niederwerrn

# Toskana Flair für die große Familie - EFH mit ELW

Property ID: 24221051



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 311 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.407 m<sup>2</sup>

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## At a glance

Property ID	24221051	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 311 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	10	Usable Space	ca. 178 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2004		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	82.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.07.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## The property



Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## The property



Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## The property



Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## The property





Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## The property



Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## A first impression

**\*\*Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360-Grad-Rundgang zu.\*\*** Ein Grundstück, viele Möglichkeiten! Neben dem Einfamilienhaus, mit ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche (auch teilbar in zwei Wohnungen), bietet eine Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 42 m<sup>2</sup> und eine zweite Einliegerwohnung, über der Doppelgarage, mit ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche weitere Optionen. Zudem gilt für das Grundstück kein Bebauungsplan. Es ist deshalb denkbar, den großzügigen Garten weiter baulich zu nutzen. Das gepflegte Haus besticht durch seinen mediterranen Flair, die Großzügigkeit und seine durchgehende Raumhöhe von 2,75 m, auch im Keller. Eine umlaufende Veranda und ein Balkon in Süd-West-Lage, der Garten sowie eine Dachterrasse bieten Platz für Entspannung und Gemütlichkeit. Die Immobilie zeichnet sich durch diverse Extras aus, wie beispielsweise Fensterläden, eine gemauerte Küche mit Gas- und Elektroherd, Terrakottafliesen und Eichendielen in den Wohn- und Schlafräumen. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehme Wärme, während zusätzlich im Bereich Kochen/Essen ein Kaminofen eine behagliche Atmosphäre erzeugt. Die Bäder im Wohnbereich sowie in der ELW im Untergeschoss verfügen zudem über eine Fußbodenerwärmung. Zudem verfügt das Kinderbad über eine Sitzheizung in der gemauerten Bank. Mit insgesamt 10 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie und ermöglicht es Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Zudem bietet das Haus mit den beiden Apartments zusätzlich Platz für eine weitere Generation, Pflegekraft, Au-Pair oder ähnliches. Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, jeweils mit einer Galerie. Jedes Zimmer verfügt über LAN- und TV-SAT Anschlüsse. Eine Doppelgarage mit Zugang zum Haus und in den Garten, Starkstromanschluss sowie Leitungen für eine Solaranlage sind ebenfalls vorhanden. Zu den besonderen Highlights neben dem Einfamilienhaus zählen die Einliegerwohnungen, die Dachterrasse, sowie der blickgeschützte Garten. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Zisterne zur Regenwassernutzung im Garten. Insgesamt besticht Niederwerrn durch seine ideale Lage, die eine harmonische Verbindung von städtischer Nähe und ländlichem Lebensgefühl ermöglicht. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort für all jene, die die Vorzüge des Lebens auf dem Land schätzen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten und die Infrastruktur einer Stadt verzichten möchten.

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## Details of amenities

Einfamilienhaus ca. 238 m<sup>2</sup> (kann auch in zwei Wohnungen geteilt werden)

Einliegerwohnung über Garage ca. 31 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung im UG ca. 42 m<sup>2</sup>

Einfamilienhaus:

- Raumhöhe durchgehend 2,75 m, auch im Keller/UG
- umlaufende Veranda und Balkon (Süd/Westen)
- Dachterrasse (Zugang vom OG Haupthaus sowie ELW oberhalb der Garage)
- Fensterläden
- gemauerte Küche mit Gas- und Elektroherd
- teilweise Einbau antiquarischer Türen
- Eichendielen in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung im EG
- Kaminofen im Bereich Kochen/Essen
- gemauerte beheizbare Sitzbank im Badezimmer Kinder plus Fußbodenerwärmung (als Ergänzung zu den Heizkörpern)
- komplette Stromabschaltung für das OG möglich

Sonstiges:

- Doppelgarage mit Außentüre/Garten und Zugang ins Haus, Starkstromanschluss vorhanden
- Leitungen für eine Solaranlage sind bereits verlegt
- großzügiger Partyraum (gefliest mit Heizung) unter der Doppelgarage
- Zisterne im Garten
- Stellplatz inkl. Stromanschluss für ein Wohnmobil

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## All about the location

Niederwerrn ist eine attraktive Gemeinde in Unterfranken, Bayern, die nordwestlich an Schweinfurt grenzt. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen städtischer Nähe und ländlichem Charme. Über die B303 und nahegelegenen Autobahnen A7, A70, A71 sind Städte wie Würzburg, Bamberg, Nürnberg oder Bad Kissingen schnell erreichbar. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur, zahlreicher Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie ihrer Familienfreundlichkeit aus. Die umliegende Natur lädt zu Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Niederwerrn bietet somit eine hohe Lebensqualität und ist ideal für diejenigen, die die Vorteile des Landlebens in Stadtnähe suchen. Das benachbarte Schweinfurt, eine wohlhabende Stadt im nördlichen Bayern, belegt Platz 8 unter den reichsten Städten Deutschlands. Mit ihren ca. 53.000 Einwohnern, ist sie ein bedeutendes Zentrum für Industrie und Kunst und bietet eine umfassende Bildungsinfrastruktur mit vier Gymnasien, allen weiterführenden Schulen und einer Fachhochschule. Dank drei Bahnhöfen ist die Stadt gut vernetzt und für Pendler und Wirtschaftsverkehr bestens erreichbar. Schweinfurt vereint wirtschaftliche Stärke, kulturelle Vielfalt und moderne Lebensqualität.

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 82.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Property ID: 24221051 - 97464 Niederwerrn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)