

# Exposé

## Maisonette in Niederwerrn

### Kaufen statt Mieten - Maisonettewohnung mitten in Niederwerrn - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-320538

### Maisonette

Verkauf: **279.000 €**

Kauzenstraße 35  
97464 Niederwerrn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause mit viel Platz und Komfort.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im unteren Bereich finden Sie ein einladendes Wohnzimmer, das viel Tageslicht bietet und zum Entspannen einlädt. Angrenzend befindet sich ein separates Esszimmer, perfekt für gesellige Familienabende oder Dinnerpartys mit Freunden. Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Geräte, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Des Weiteren finden Sie hier das gemütliche Elternschlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer, welches sich auch gut als Büro oder Gästezimmer verwenden lässt.

Ein weiteres Highlight ist das Tageslichtbad, das mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist – ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC im Dachboden bei den Kinderzimmern.

Im oberen Bereich der Wohnung erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, die genügend Platz für Spiel und Rückzug bieten. Jedes Zimmer ist lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Atmosphäre.

Auf dem eigenen Balkon können Sie entspannte Stunden genießen, der sich ideal für sonnige Tage eignet.

## Ausstattung

### Highlights

### Allgemein

- ✓ Helle und großzügige Räume
- ✓ Balkon mit Zugang vom Esszimmer
- ✓ Tageslichtbad mit Badewanne
- ✓ Gäste-WC mit Tageslicht

### Elektrik

- ✓ Elektroinstallation Großteils erneuert (2019-2023)
- ✓ Zeitgemäße Elektroinstallation (3-adrig & FI-Schutzschalter)
- ✓ Netzwerkanschlüsse auf jedem Stock für schnelles Internet
- ✓ Photovoltaikanlage mit ca. 6,5 kWp und Speicher für Eigenbedarf und Einspeisung (Abschlag 105€ mtl.) im Preis inklusive
- ✓ Video-Sprechanlage

### Sanitär

- ✓ Helles Tageslichtbad mit folgender Ausstattung:
- ✓ Badewanne
- ✓ Toilette
- ✓ Waschbecken

### Heizung

✓ Gaszentralheizung

Modernisierungsmaßnahmen

✓ Brenner der Gasheizung (2021)

✓ Allgemeine Renovierung (2019)

✓ Warmwasserspeicher (2024)

✓ Dachliegefenster mit elektrischen Rollläden (2019)

✓ Dachgeschossausbau (2019-2021)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Niederwerrn ist eine charmante Gemeinde, die sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die gute Anbindung, insbesondere durch die nahegelegene B19 und die Autobahn A71, ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die benachbarten Städte wie z.B. Würzburg zu gelangen.

Insgesamt ist Niederwerrn der ideale Standort für Familien, Paare und Singles, die eine harmonische Wohnumgebung mit guter Anbindung an die Stadt suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Lage!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	205,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Esszimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3

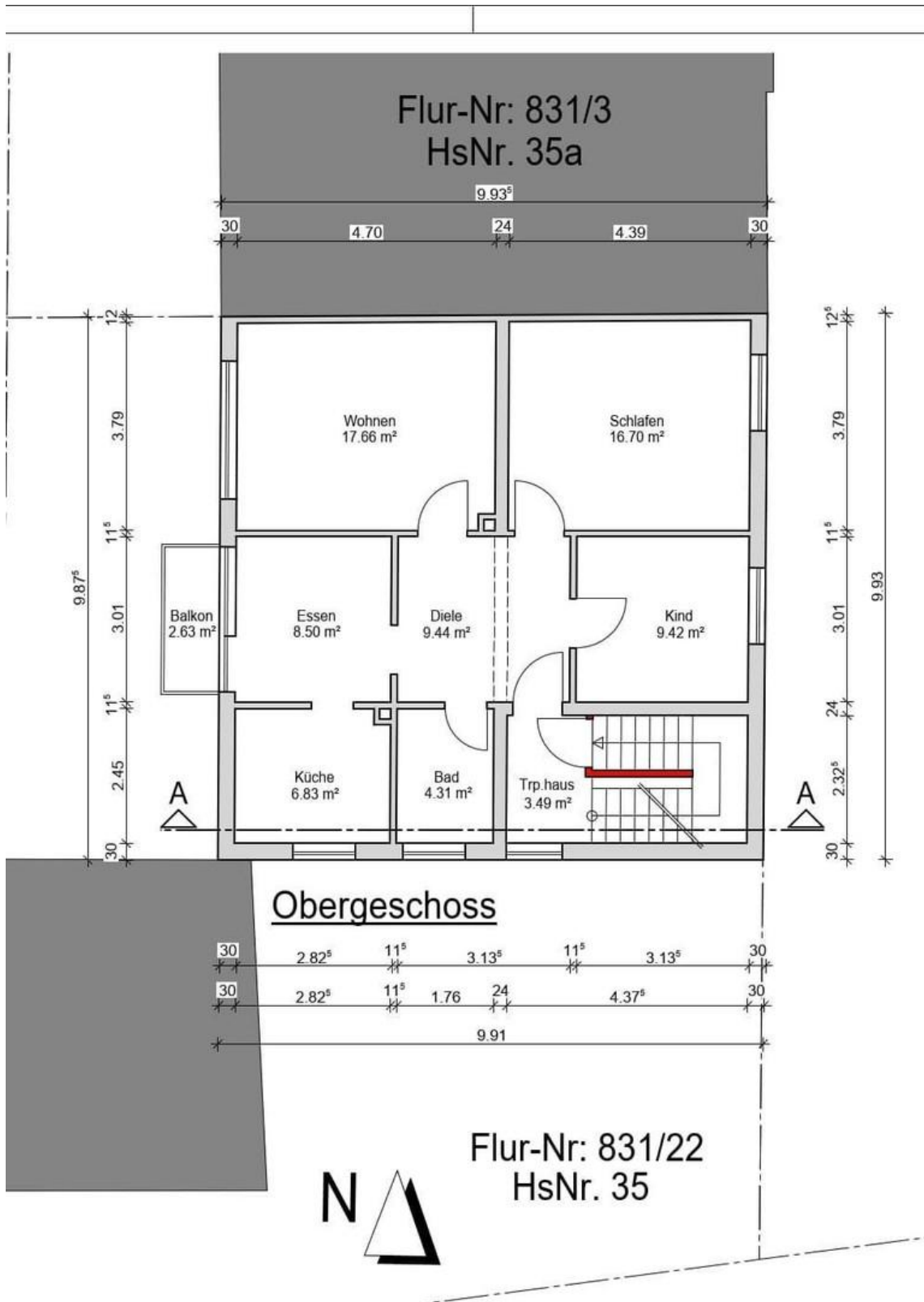


Tageslichtbad mit Badewanne



Gäste-WC

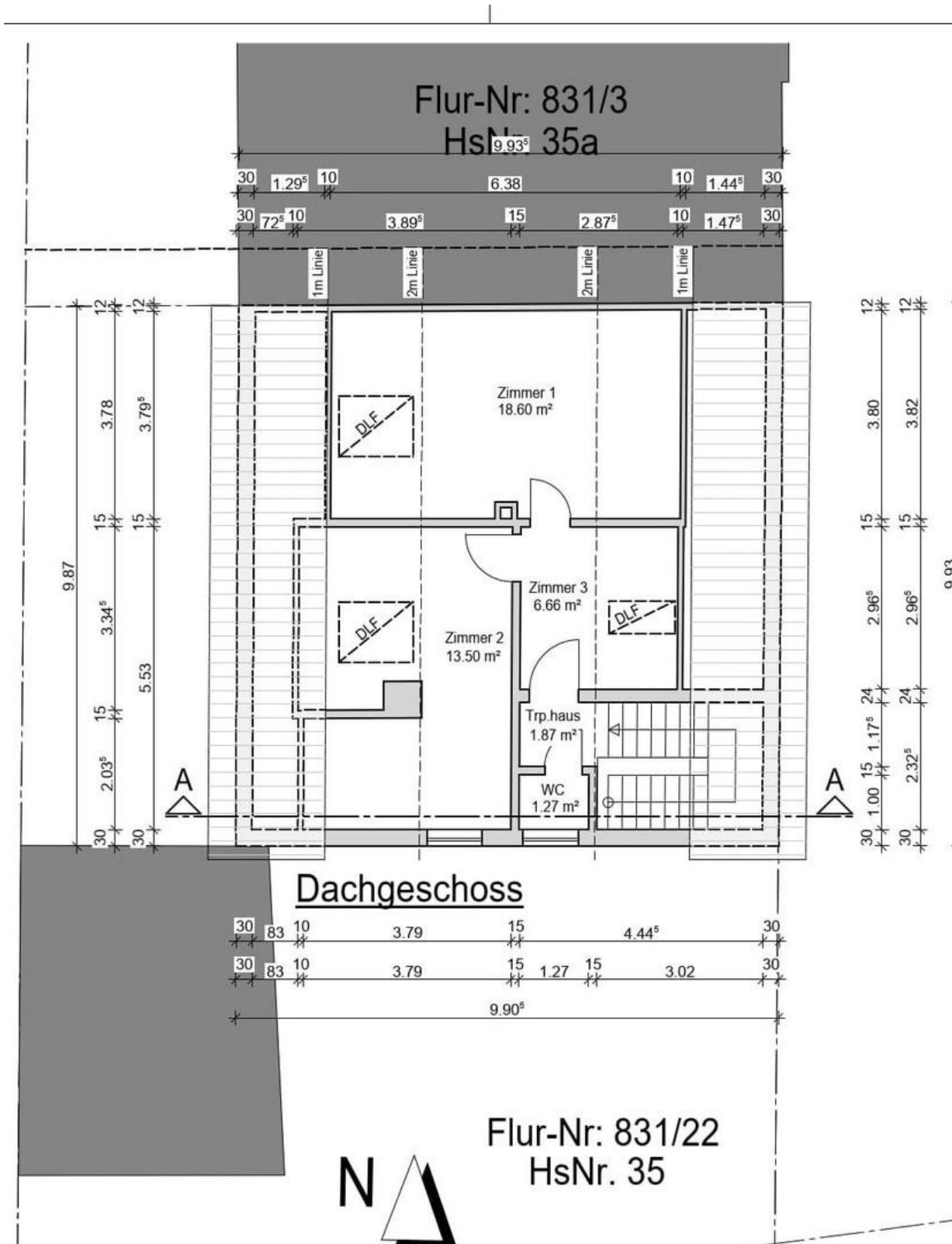
# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan OG



# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan DG