

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Niederwerrn

### 3,5-Zimmer in ruhiger Wohnlage in Niederwerrn - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-324794**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **149.900 €**

Kauzenstraße 35a  
97464 Niederwerrn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3,5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über ein einladendes Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer und ein praktisches Kinderzimmer. Die Zimmer sind alle großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Die Küche ist mit einem Essbereich ausgestattet, der ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Diese bietet Ihnen Zugang zu einem kleinen Garten zur alleinigen Nutzung, der perfekt für Familienaktivitäten oder zum Gärtnern geeignet ist. Genießen Sie die frische Luft und die Natur direkt vor Ihrer Tür!

Diese Wohnung ist nicht nur solide gebaut, sondern auch ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

## Ausstattung

Objektdaten

Zimmer: 3,5

Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>

(Wohnflächenberechnung wird derzeit erstellt)

Wohnungstyp: Erdgeschoss

Bezugsfrei: ab sofort

Zimmeraufteilung

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Küche mit Essbereich

Tageslichtbad mit Badewanne

Terrasse

Garten zur alleinigen Nutzung

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Highlights

Allgemein

- ✓ Terrasse mit Zugang zum Garten
- ✓ Tageslichtbad mit Badewanne
- ✓ Kunststoffenster 2-fach isoliert

Elektrik

- ✓ Zeitgemäße Elektroinstallation (3-adrig & FI-Schutzschalter)

#### Sanitär

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

#### Heizung

- ✓ Gaszentralheizung

#### Modernisierungsmaßnahmen

- ✓ Gasheizung (ca. 1998)
- ✓ Dach gedeckt (90er Jahre)
- ✓ Wasserleitungen teilweise erneuert

## 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 - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich mit Zugang zur Terr

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



# Exposé - Grundrisse

