

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwanfeld

**Wunderschönes und großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie inkl. Gewerbemöglichkeit**



Objekt-Nr. OM-329211

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **574.000 €**

Bismarckstr. 18  
97523 Schwanfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.024,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	289,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF - keine Verkaufsprovision

Willkommen im Traumhaus für Ihre Familie, Gewerbe oder Vermietung!

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet mit seinen 12 Zimmern und einer Wohnfläche 289 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von 177 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für jeden Ihrer Wünsche.

Die letzten Renovierungen fanden im August 2024 statt hier wurden im Erdgeschoss kleinere offene Arbeiten fertiggestellt, Räume aufbereitet und teilweise neu gestrichen. Die umfassenden Sanierungen und Renovierungen fanden im Zeitraum von 2016 bis 2019 statt. Im Erdgeschoss wurde eine moderne offene Küche eingebaut, ein Heimkino, sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert, ein Brunner Tunnelofen mit Wasserwärmetauscher und 1000l Wasserspeicher installiert. Zudem wurde das Badezimmer 2019 vergrößert. Die Fußbodenheizung, die ebenerdige XXL Regendusche, Eckbadewanne und das Audiosystem sind hier die Highlights.

Eine Sauna im Keller und ein extra abgesicherter Whirlpool- Stromanschluss im großen Wintergarten ist Luxus pur. Im Jahr 2020 wurde zudem im Keller ein Kletter und Boulderparadies für Groß und Klein geschaffen.

Auch für Notfälle ist das Haus bestens gerüstet!

Im Innenhof wurde hierfür eine 10.000 Liter Zisterne, sowie ein Generator-Anschluss mit zentralem Hauptschalter installiert.

Mit diesen hochwertigen Renovierungen und Ausstattungen bietet das Haus nicht nur eine ausgezeichnete Basis und einen außergewöhnlichen Komfort, sondern auch ein modernes und luxuriöses Wohngefühl. Das Haus hat durch seine doppelte Mauerung mit 10 cm Innenschämmung ausgezeichnete Energiewerte mit ausgezeichnetem Energieausweis in der Stufe B.

Das Haus verfügt über weitere Annehmlichkeiten wie eine große Terrasse, eine exklusive Einbauküche, Fußbodenheizung, sehr großer Keller, einen Dachboden, sowie eine Garage von 42 Quadratmeter, zwei Stellplätze außen und einer innen. Ein großzügiger Garten bietet Raum für Entspannung und Erholung für die ganze Familie.

Sie möchten noch mehr Grundstücksfläche?

Auch das ist möglich, durch den Kauf unseres angrenzenden Baugrundstück mit 885 Quadratmeter, das im Mischgebiet liegt.

Preis: 112.000,-€

Hierdurch vergrößert sich die Gesamtfläche auf 1.909 Quadratmeter!

Noch mehr Potenzial bietet der fast fertiggestellte Ausbau im linken Dachbereich, mit ca. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier wurden neue Velux Dachliegefenster inklusive solarbetriebenen Rollos eingebaut, Heizkörper installiert und der Tockenbau sowie die Installationen zu über 90% fertiggestellt. Bei diesem Ausbau wurde speziell auf schadstofffreie Materialien Wert gelegt. Zur Fertigstellung dieses Ausbaus sind fast alle Restmaterialien vor Ort.

Der linke Dachbereich, sowie auch der rechte Dachbereich eignen sich auch perfekt als Einliegerwohnung oder für den Umbau zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 separaten Wohnungen.

Die Immobilie ist sehr Zentral gelegen, alle Geschäfte innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Durch seine besondere, aufwertende Lage am Ende einer Sackgasse ist dieses Haus besonders ruhig gelegen. Ohne störende Verkehrsgeräusche können Sie hier Ihren Feierabend, mit den vielen Annehmlichkeiten die dieses Haus bietet, genießen und nach einem anstrengenden Tag Erholung suchen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Kamin

# Sonstiges

Nehmen Sie die Gelegenheit wahr, dieses Paradies zu besichtigen und sich in Ihr neues Zuhause zu verlieben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin Online oder Vorort zu vereinbaren!

# Lage

## EINE IDYLLISCHE OASE IN RUHIGER LAGE

Das stattliche Einfamilienhaus befindet sich in einem malerischen Ortsteil von Schwanfeld, einer Gemeinde im Landkreis Schweinfurt mit etwa 2.500 Einwohnern. Eingebettet zwischen Schweinfurt und Würzburg, vereint Schwanfeld ländliche Ruhe mit nah erreichbaren städtischen Annehmlichkeiten.

Das großzügige Grundstück überzeugt durch seine zentrale, dennoch ruhige Lage im Mischgebiet. Diese flexiblen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie ideal für Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Genießen Sie die Vorzüge eines kinderfreundlichen Gartens mit eigenem Spielplatz.

## HERVORRAGENDE ANBINDUNG

Die Lage in Schwanfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Eine Bushaltestelle in der Nähe ermöglicht bequeme Verbindungen in benachbarte Orte, während der nahegelegene Bahnhof zusätzliche Reisemöglichkeiten eröffnet. Für Autofahrer ist die Erreichbarkeit optimal, da die Autobahnen A7, A3, A70 und A71 schnell und unkompliziert zu erreichen sind. Diese hervorragende Verkehrsanbindung macht die Umgebung besonders attraktiv für Pendler und sorgt für flexible Mobilität.

## VIELFÄLTIGE BILDUNGSANGEBOTE

In Schwanfeld finden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, die auf individuelle Förderung und ein abwechslungsreiches Lehrangebot setzen. Der fußläufig erreichbare Kindergarten und die ebenfalls nahegelegene Grundschule legen besonderen Wert auf eine ganzheitliche Entwicklung der Kinder. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien in der Umgebung ermöglichen eine vertiefte allgemeine Bildung bis zum Abitur. Für Studierende sind die nahegelegenen Universitäten in Würzburg und Schweinfurt gut zu erreichen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrassenansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht Haus



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Durchgang zum Esszimmer

# Exposé - Galerie



Tunnelofen



Heimkino

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Tageslicht Bad Erdgeschoss



Tageslicht Bad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Treppe zum Wintergarten

# Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Ausbau Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ausbau Dachgeschoss

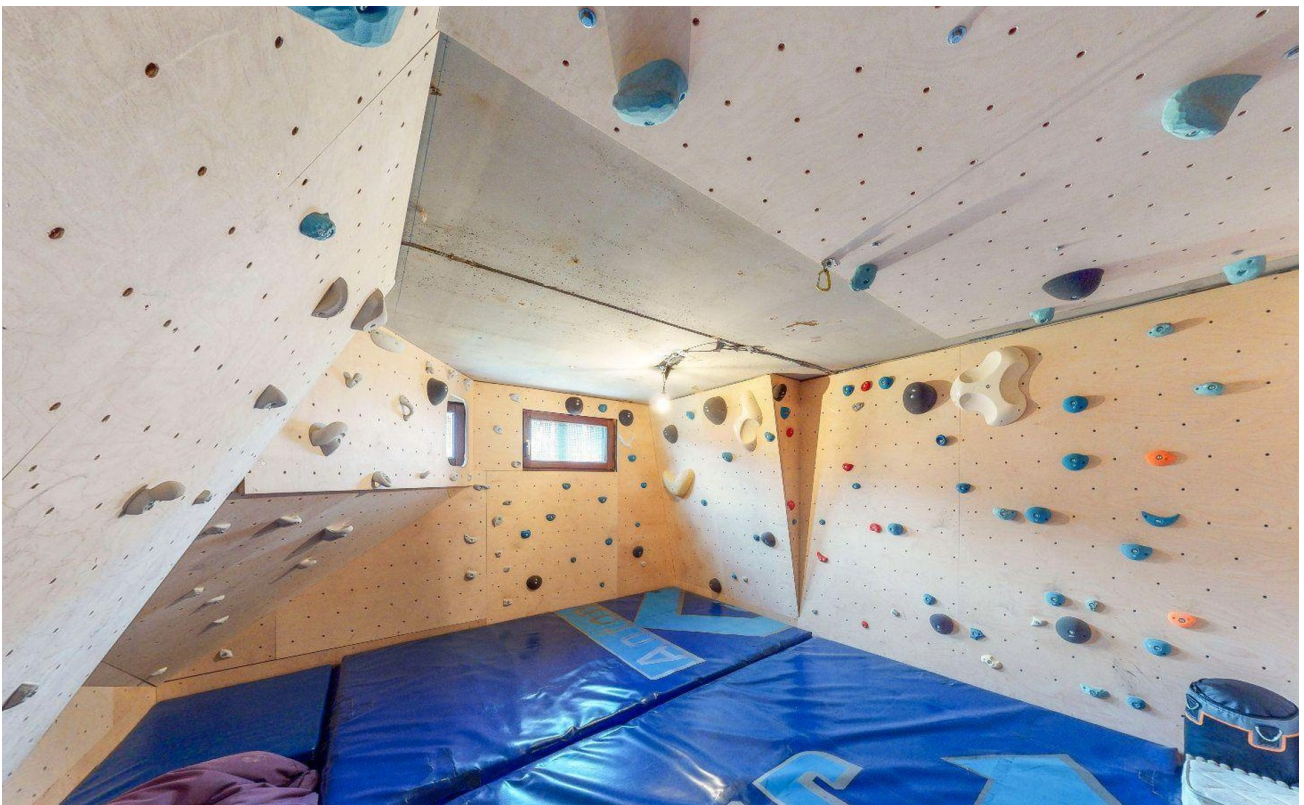


Ausbau Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Sauna

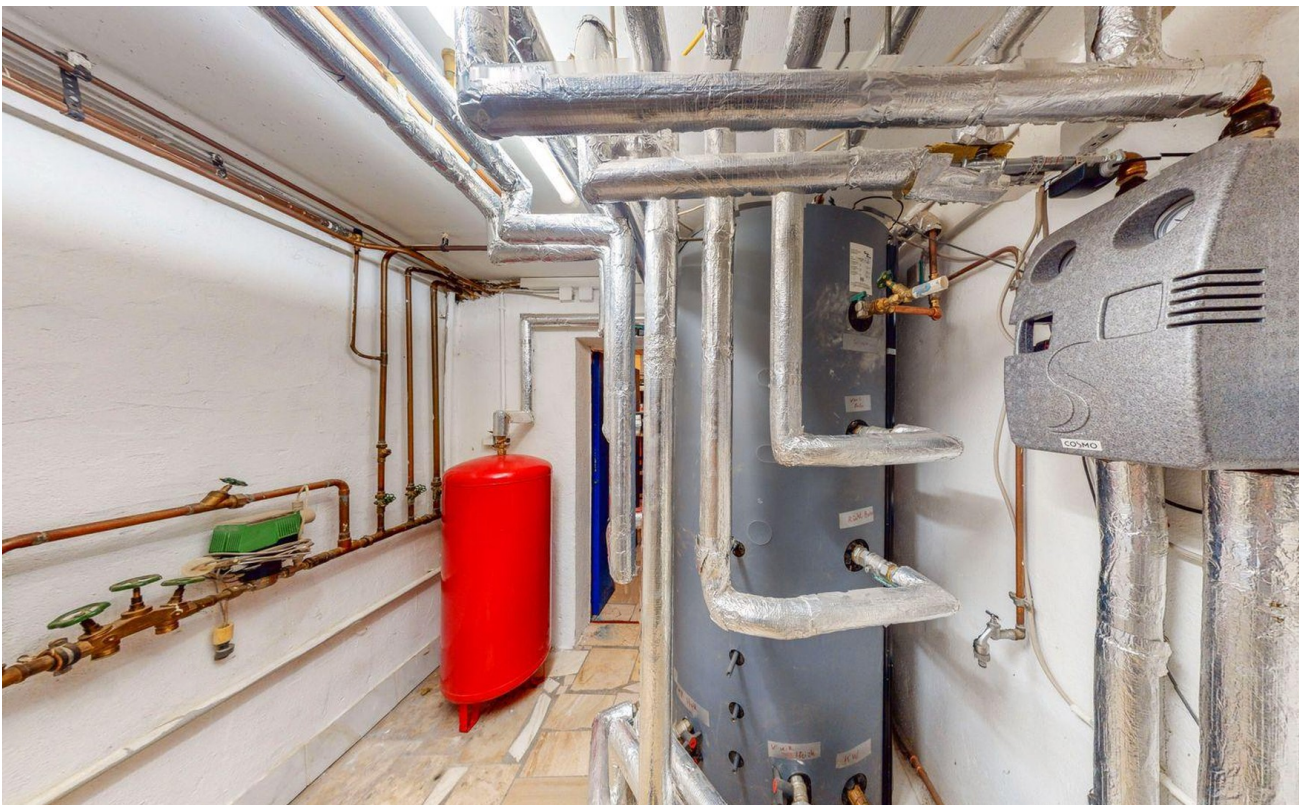


Kletterraum

# Exposé - Galerie



Partyraum



Heizung

# Exposé - Galerie



Öltank



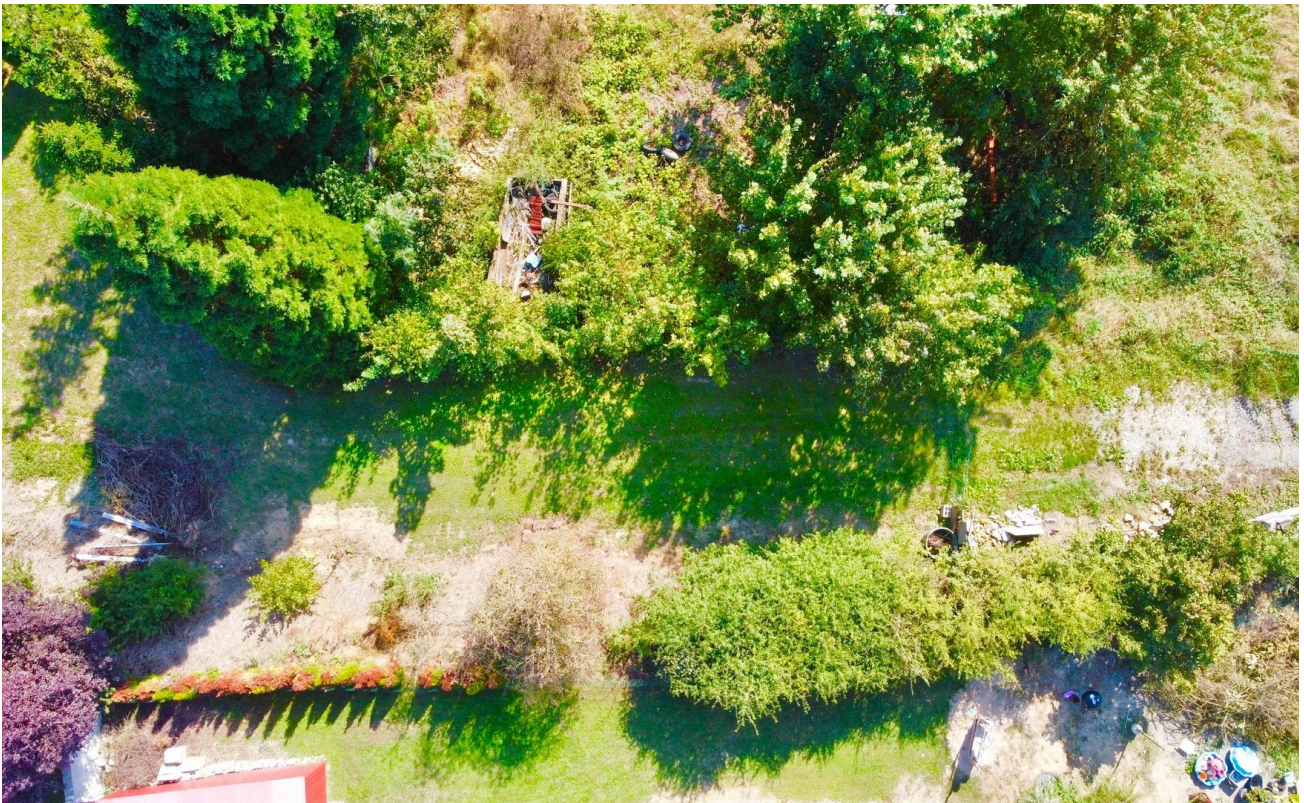
Zusätzliches Grundstück



# Exposé - Galerie



Zusätzliches Grundstück



Zusätzliches Grundstück