

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schwarzach

**Mehrfamilienhaus: Drei Wohneinheiten, zwei Garagen,
ein Gartenparadies**



Objekt-Nr. OM-330168

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

97359 Schwarzach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	833,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	270,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Mehrfamilienhaus im Herzen von Schwarzach am Main:

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus liegt zentral in der malerischen Gemeinde Schwarzach am Main und bietet ein vielseitiges Nutzungskonzept für Familien, Investoren oder Liebhaber von gepflegten Immobilien.

Vielseitige Wohnmöglichkeiten:

Die großzügige Hauptwohneinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 145 m² und bietet direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten. Der Außenbereich ist mit einem einladenden, ausgebauten Freisitz, zwei Terrassen und einem zusätzlichen Balkon ausgestattet – perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei separate Wohneinheiten (ca. 70 m² und ca. 55 m²), die ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder die Nutzung als Ferienwohnungen geeignet sind. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Badezimmer und eine voll ausgestattete Küche. Die größere Wohnung punktet zusätzlich mit einem eigenen Balkon.

Praktische Zusatzflächen:

Das Objekt ist teilunterkellert und bietet so zusätzlich auf ca. 70 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Lagerfläche oder Hobbyraum. Der großzügige Hof umfasst zwei Außenstellplätze, davon einer mit moderner E-Ladesäule, sowie zwei Garagen mit zusätzlichem Stauraum im Spitzboden. Der Garten kann flexibel genutzt oder durch die vorhandene Zonierung bequem geteilt und einer der kleineren Wohneinheiten zugeordnet werden.

Kontinuierliche Modernisierung und Pflege:

Das Haus wurde im Jahr 1980 erbaut, 1997 umfassend generalsaniert und seitdem kontinuierlich instandgehalten. 2022 erfolgte die Installation einer neuen Gastherme, die für effiziente Wärme sorgt sowie die Erneuerung des Badezimmers im EG (barrierefrei). Die Eigentümer haben das Haus und die Außenanlagen stets selbst genutzt und mit viel Liebe zum Detail gepflegt, was sich im hervorragenden Zustand des gesamten Anwesens widerspiegelt.

Ausstattung

Das Objekt wurde stets von seinen Eigentümern selbst genutzt und entsprechend solide ausgestattet.

Es verfügt über drei separate Wohneinheiten.

Wohneinheit 1: Erdgeschoss (145 m²)

Die Hauptwohnung verfügt über 4 Zimmer, Küche mit anschließendem Esszimmer, Badezimmer sowie einer Gästetoilette und Ankleide. Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden und Einbaumöbeln ausgestattet. Vom Esszimmer aus gibt es einen direkten Zugang zu einem Balkon. Über das Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse und in den Garten. Der Garten verfügt über einen Freisitz mit eigener Außenküche und zusätzlicher überdachter Terrasse. Im gesamten Haus sind Holzböden und doppelverglaste Fenster verbaut.

Wohneinheit 2: Obergeschoss (70 m²)

Die Wohneinheit zwei verfügt über 3 Zimmer, Küche und Badezimmer sowie einem eigenen Balkon. Es sind Laminatböden verlegt. Eine Küchenzeile mit Spüle und Herd ist eingebaut. Sie ist aktuell für eine Kaltmiete von 5,50 € pro qm vermietet. Der Mieteinheit ist ein KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet.

Wohneinheit 3: Obergeschoss (55 m²)

Die dritte Wohneinheit verfügt über ein Wohn- und Esszimmer mit angeschlossener offener Küche, einem separaten Bad und Schlafzimmer. Sie ist aktuell für eine Kaltmiete von 5,27 € pro qm vermietet. Der Mieteinheit ist ein KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet.

Außenanlagen

- Funkgesteuertes Hoftor
- Zwei KFZ-Außenstellplätze, einer mit E-Ladesäule
- Angelegter Vorgarten vor dem Haus
- Überdachter Freisitz mit eigener Küche
- Terrasse mit Sonnenschutz
- Zweite Terrasse mit Quellensteinbrunnen

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Fortlaufende Sanierungen (Auszug)

1997 Isolierung: Kompletternuert

1997 Dach: Kompletternuert

1997 Außenanstrich: Kompletternuert

2000 Freisitz: Neubau Freisitz und Gartenhalle einschließlich Überdachung

2010 Fußboden: Kompletternuert

2014 Badezimmer: EG Sanierung / Barrierefreiheit

2016 Kinderzimmer EG: Estrich erneuert, Fußböden erneuert, Putz und Heizkörper erneuert

2016 Haustüre: Neu

2022 Heizung: Ersatz neue Gastherme (Bosch-Junkers)

2022 Esszimmer EG: Parkett saniert, neue Heizkörper

Mieteinnahmen (Musterberechnung)

Wohneinheit 1 | Erdgeschoss | 145 m²

Ist-Miete (kalt): 0,00 € (Eigennutzung)

Soll-Miete (kalt): 15.660 € p.a.

Wohneinheit 2 | Obergeschoss | 70 m²

Ist-Miete (kalt): 385,00 € p.m.

Soll-Miete (kalt): 7.560 € p.a.

Wohneinheit 3 | Obergeschoss | 55 m²

Ist-Miete (kalt): 289,85 € p.m.

Soll-Miete (kalt): 5.940 € p.a.

Stellplätze und Gartenanteil (2x Garage / 2x Außenstellplätze)

Ist-Miete (kalt) 20,00 € p.m.

Soll-Miete (kalt): 4.200 € p.a.

Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage der gut aufgestellten Gemeinde Schwarzach am Main. Mit rund 3.500 Einwohnern bietet Schwarzach eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und hervorragender Infrastruktur. Die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A3 (nur 5 Minuten entfernt) macht die Gemeinde zu einem idealen Ausgangspunkt für Berufstätige und Familien gleichermaßen.

Optimale Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

In Schwarzach finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß:

- Lebensmittelgeschäft: Tegut-Markt (10 Minuten)
- Apotheke: (5 Minuten)
- Bäcker und Metzger: (5 Minuten)
- Kindergarten (5 Minuten)
- Bildungseinrichtungen: Grundschule (10 Minuten), Gymnasium (10 Minuten)
- Hausarzt (5 Minuten)

Hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler

Schwarzach am Main verbindet die Ruhe einer idyllischen Gemeinde mit der Nähe zu urbanen Zentren, was die Lage sowohl für Familien als auch Berufspendler besonders attraktiv macht.

Dank der Nähe zur Bundesstraße 22 und der Autobahn A3 (Abfahrt Kitzingen/Schwarzach) ist die Gemeinde ein exzellenter Standort für Pendler. Die kurzen Fahrzeiten in wichtige Städte der Region unterstreichen die strategische Lage:

- Kitzingen: 10 Minuten
- Würzburg: 20 Minuten
- Schweinfurt: 40 Minuten
- Bamberg: 50 Minuten
- Erlangen: 60 Minuten
- Iphofen (Bahnhof): 10 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten mit Freisitz

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Barrierefreies Bad im EG

Exposé - Galerie



Flur im EG



Zimmer 1 (EG)

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (EG)



Zimmer 2 (EG)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (EG)



Esszimmer (EG)

Exposé - Galerie



2 Garagen + einer der Stellpl.



Garten (Zugang über Terrasse)

Exposé - Galerie



Garten mit Quellensteinbrunnen



Freisitz

Exposé - Galerie



Küche (Teil) Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 2



Bad Wohnung 2

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 3



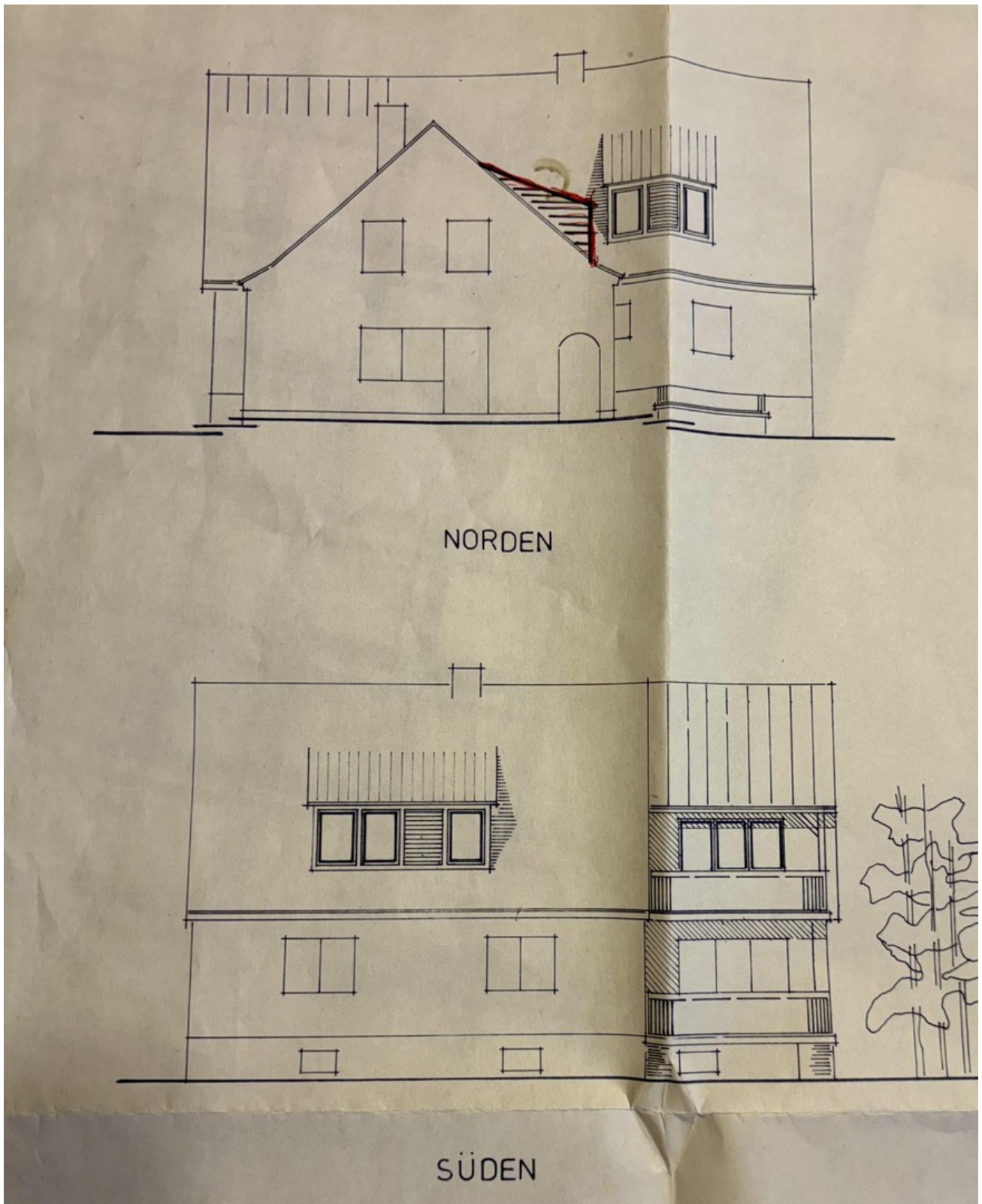
Bad Wohnung 3

Exposé - Galerie

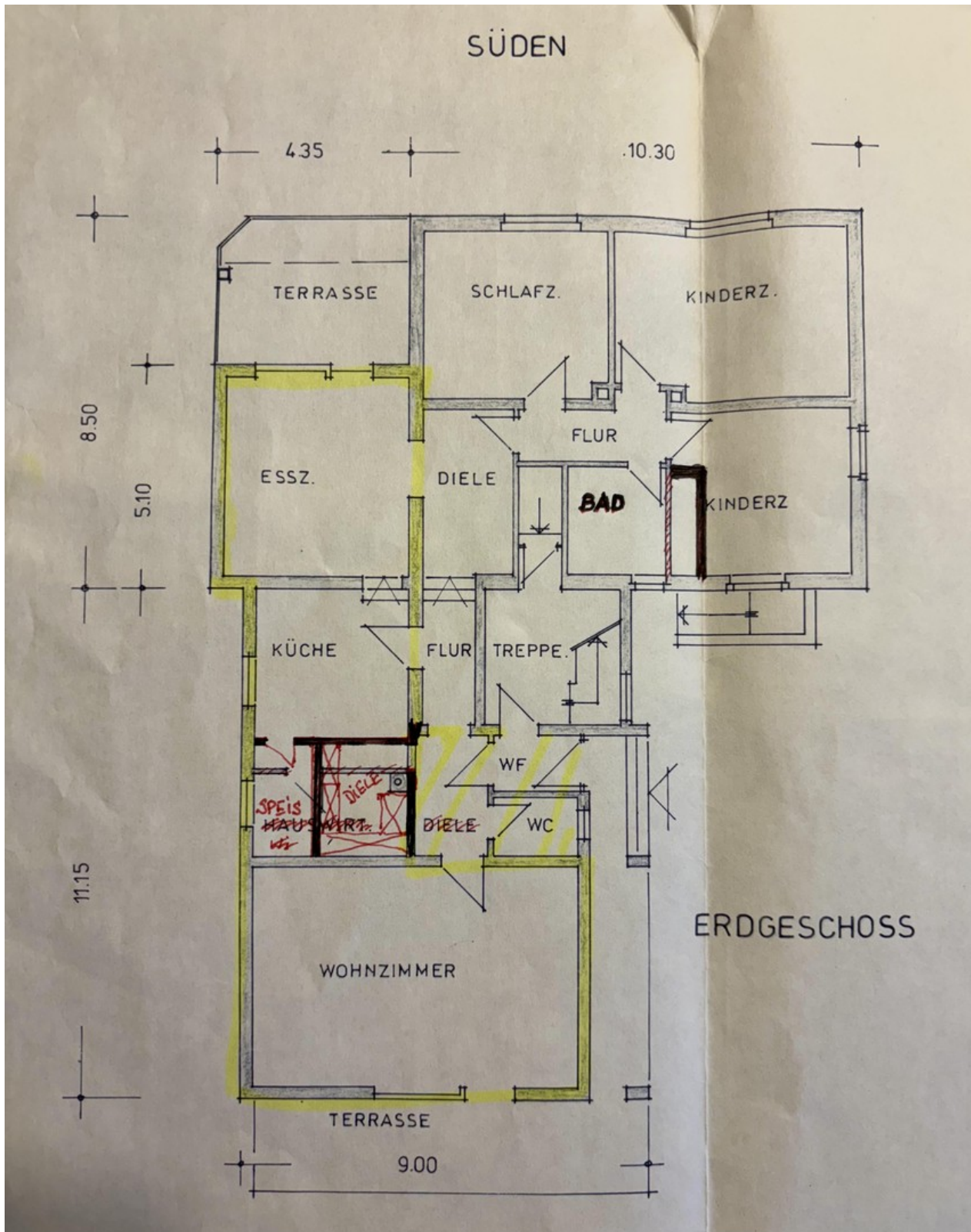


Küche mit Theke Wohnung 3

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

