

◆ IMMOBILIEN-EXPOSÉ ◆

Charaktervolles Mehrfamilienhaus

mit schönem Garten

Ruhige Toplage · Schweinfurt

3 Wohneinheiten

ca. 168 m²
Wohnfläche gesamt

Garten
mit altem Apfelbaum

Baujahr
1933 / ausgebaut ~1975

Lage – Ruhe trifft urbane Anbindung

Das Anwesen liegt in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße im nordwestlichen Stadtbereich von Schweinfurt – grün, ruhig und dennoch mitten im Leben. Alles Notwendige ist fußläufig erreichbar: Supermarkt mit Packstation und Bäckerei (ca. 350 m), Postfiliale (ca. 2 Gehminuten), Bushaltestelle mit Direktverbindung ins Zentrum (ca. 200 m). Innenstadt, Stadtgalerie und Bahnhof Schweinfurt-Mitte sind in 10–15 Gehminuten oder wenigen Fahrminuten erreichbar.

Besonders attraktiv für Studierende und Hochschulangehörige: Der Campus Ledward der THWS ist in ca. 10 Gehminuten oder 2 Fahrminuten erreichbar. In etwa 500 m lädt eine parkähnliche Anlage mit Kinderspielplatz zu Spaziergängen ein.



Hausansicht von vorne

Eingangsbereich mit Vorgarten

Das Objekt – Charakter und Substanz

1933 erbaut und 1975 aufwändig ausgebaut, besticht das Haus durch eine rustikale, hochwertige Innenraumgestaltung, die heute kaum mehr zu finden ist. Drei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang, getrennten Zählern, Kelleranteil und Dachbodenzugang bieten maximale Flexibilität – ideal als Renditeobjekt, Mehrgenerationenhaus oder teilselbstgenutztes Investment.

Objektart	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
Baujahr	1933 / umfassend ausgebaut ca. 1975
Wohnfläche	ca. 168 m ² gesamt (3 Einheiten)
Heizung	EG & 1. OG: Gaseinzelöfen; 2. OG: Elektroheizung / Kachelofen
Besonderheiten	Bauernkachelofen mit Holzbänken, fast freischwebende Außentreppe, Garten mit Apfelbaum, Balkon im 1. OG
Status	EG noch bis Ende 2026 vermietet; 1. OG & 2. OG frei
Verkauf	Ohne Sachmängelhaftung

1. Obergeschoss – ca. 65 m² (Balkon & Gartenzugang)

Das Herzstück dieser Wohnung ist der prächtige grün glasierte Bauernkachelofen mit integriertem Gaseinsatz, flankiert von zwei massiven Holzbänken mit orangefarbenen Polstern. Das weitläufige Wohn-Esszimmer mit Natursteinwand, Holzbalkendecke und Rundbögen verbreitet das Flair eines alpinen Landhauses. Über eine fast freischwebende Außentreppe gelangt man direkt in den großzügigen Garten.



Bauernkachelofen mit Holzbänken und Rundbogen-Nische – das Herzstück der Hauptwohnung



Wohnbereich mit Natursteinwand und Kachelofen

Esszimmer mit großem Esstisch



Wohnzimmer mit Rundbogen-Durchgang



Blick vom Wohnzimmer ins Esszimmer



Wohnzimmer mit weißem Klavier



Schlafzimmer mit Holzwandverkleidung

Küche, Bad & Ausstattung (1. OG)



Küche mit Bosch-Waschmaschine & Geschirrspüler



Bosch Kühl-/Gefrierkombi (Edelstahl)



Bad mit Dusche, WC und Waschtisch

- ✓ Bosch-Kühlschrank/-Gefrierkombi (Edelstahl)
- ✓ Bosch-Waschmaschine und Geschirrspüler in der Küche

- ✓ Bad mit Dusche, WC und Waschbeckenunterschrank
- ✓ Holzbalkendecken und Natursteinwände
- ✓ Rundbogen-Durchgänge und rustikale Innenraumgestaltung
- ✓ Weißes Klavier im Wohnzimmer
- ✓ Gemeinschaftlicher Dachboden, je Einheit eigener Kelleranteil

Garten & Außenbereich – grüner Rückzugsort

Über eine nahezu freischwebende Außentreppe gelangt man vom 1. Obergeschoss direkt in den großzügigen, von hohen Hecken und Bäumen abgeschirmten Garten mit altem Apfelbaum – ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt. Überdachter Fahrradstellplatz vorhanden.



Hausgarten mit Außentreppe und Balkon – direkter Zugang vom 1. OG



Gartenbereich mit überdachtem Fahrradstellplatz

Erdgeschoss – ca. 59 m²

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Eingang, Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmern und Bad – mit eigenem Zähler und Kelleranteil ideal als Mietwohnung oder Einliegerwohnung. Direkter Zugang in den Garten über die Küche möglich. Mit dazugehörigem Hof zur individuellen Gestaltung.

Über eine Außentreppe gelangen Sie in einen weiteren Raum, der z.B als Waschraum genutzt werden kann.

2. Obergeschoss / Mansarde – ca. 45 m²

Gemütliche Mansardenwohnung mit Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Bad und Diele. Der Kachelofen darf aufgrund aktueller gesetzlicher Vorschriften derzeit nicht beheizt werden, kann jedoch durch einen zugelassenen Gaseinsatz reaktiviert werden.



Wohnzimmer im 2. Obergeschoss mit Kachelofen

Wohnflächen

Die Raummaße entstammen einer handschriftlichen Aufzeichnung und wurden für dieses Exposé digitalisiert.

Raum	Maße (m)	Fläche (m²)
Erdgeschoss – ca. 59 m²		
Kleines Wohnzimmer	3,20 × 3,75	12,00
Wohnzimmer	4,46 × 3,75	16,73
Küche	3,26 × 2,65	8,64
Schlafzimmer	2,40 × 4,67	11,21
Bad	3,29 × 1,40	4,61
Diele	4,52 × 1,20	5,81
Summe EG		≈ 59,00
1. Obergeschoss – ca. 65 m²		
Esszimmer	5,04 × 2,52	12,70
Wohnzimmer	5,25 × 3,80	19,95
Schlafzimmer	3,55 × 3,78	12,66
Bad	3,35 × 1,40	4,69
Diele	6,74 × 1,10	7,41
Küche	2,46 × 3,40	8,36
Summe 1. OG		≈ 65,17
2. Obergeschoss / Mansarde – ca. 45 m²		
Küche	2,40 × 3,50	8,40
Schlafzimmer 1	2,50 × 4,40	11,00
Schlafzimmer 2	2,50 × 2,70	6,75
Bad	2,00 × 1,45	2,80
Diele	4,53 × 1,20	5,44
Wohnzimmer	4,53 × 2,20	9,97
Summe 2. OG		≈ 44,60
GESAMTFLÄCHE (alle drei Einheiten)		≈ 168,77

Potenzial & Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Das Haus bietet Käufern mit Gestaltungswillen erhebliches Entwicklungspotenzial:

- Fensteraustausch im 2. OG
- Nachrüstung einer Luft-Wärmepumpe für das 2. OG (aktuell Elektroheizung)

- Reaktivierung des Kachelofens im 2. OG durch zugelassenen Gaseinsatz
- Kosmetische Putzarbeiten an der Rückfassade

■ *Die Immobilie wird ohne Sachmängelhaftung veräußert. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen; keine Haftung für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Eine professionelle Besichtigung und Begutachtung wird empfohlen.*