

HaBa
IMMOBILIEN
einfaches Wohnen

— expose. —

**Charmante 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoß
mit Loggia und Gartenanteil**

objektdaten.

📍 Obere Straße 25, Hambach

🕒 ab sofort bezugsfrei

Zimmer	4
--------	---

Wohnfläche	ca. 94 m ²
------------	-----------------------

Wohnungstyp	Erdgeschoßwohnung mit Loggia, Garten und Garage
-------------	---

Kaufpreis	175.000 €
-----------	-----------





bausubstanz & energie.

 Zustand solide

 Ursprungsbaujahr ca. 1971

 Heizungsart Zentralheizung

Energieausweis

Verbrauchsausweis

Energieverbrauch

331,47 kWh/(m²a)

Energieklasse

H

Wesentlicher Energieträger

Heizöl



zimmernaufteilung.

Willkommen in dieser großzügigen 4-Zimmerwohnung im ersten Erdgeschoß, die Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 94 m² und bietet Ihnen folgende Räumlichkeiten:

- Wohnzimmer: Der helle und einladende Wohnbereich ist der perfekte Ort für entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke.

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Zwei Kinderzimmer

Küche

Tageslichtbad

Speisekammer

Garten

Loggia

Kellerräume

Garage

- Schlafzimmer: Das geräumige Schlafzimmer bietet Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.
- Kinderzimmer: Zwei freundliche Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Kleinen, um zu spielen, zu lernen und zu schlafen. Diese Räume können auch flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.
- Küche: Die separate Küche ist mit ausreichend Stauraum ausgestattet und bietet die Möglichkeit, Ihre Kochkünste zu entfalten. Hier können Sie eine moderne Küche nach Ihren Wünschen einrichten.
- Tageslichtbad: Das Tageslichtbad sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet. Hier können Sie entspannende Momente genießen.
- Speisekammer: Praktisch und funktional – die Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien.
- Loggia: Die Loggia lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.
- Gartenanteil: Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der Gartenanteil, der Ihnen die Möglichkeit bietet, einen eigenen kleinen Garten zu gestalten. Ideal für Familien mit Kindern oder für Gartenliebhaber.

Renovierungsbedarf:

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance gibt, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Gestalten Sie die Räume nach Ihrem Geschmack und schaffen Sie sich ein Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt.

 **4 Zimmer**

 **ca. 94 m²**

Es handelt sich bei sämtlichen Daten um ca. Angaben zur Vorabinformation. Genaue Daten sind den Originalunterlagen zu entnehmen. Immobilie ohne Inneneinrichtung - diese ist nur zu Veranschaulichung.



— highlights. —

— allgemein.

- Helle und großzügige Räume
- Loggia
- Tageslichtbad
- Garten

— sanitär.

- Helles Tageslichtbad mit
 - Toilette
 - bodenebene Dusche
 - Waschbecken

— technik.

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

— modernisierung.

- Fassadensanierung (2025)
- Haustüre (2025)
- Elektroinstallation:
 - Unterverteilung
 - Wohnungszuleitungen (2025)



umgebung.

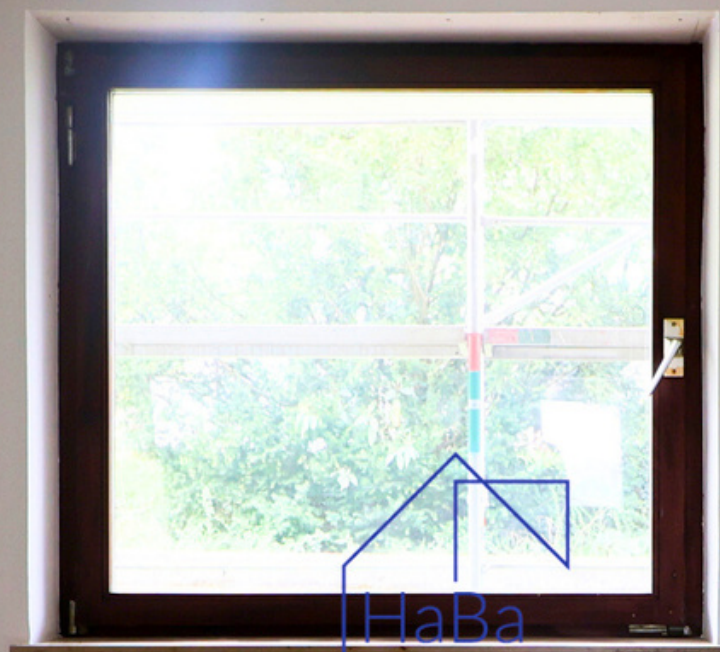
 **Obere Straße 25, 97456 Hambach-Dittelbrunn**

Hambach ist ein charmanter Ort im Landkreis Schweinfurt, der sich durch seine idyllische Lage und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Hambach bietet eine harmonische Verbindung von ländlichem Flair und urbaner Annehmlichkeiten, ideal für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Hambach überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Lage, sondern auch durch eine gute Infrastruktur. Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend, sodass sowohl die Städte Schweinfurt als auch Würzburg, Bamberg und Erfurt in kurzer Zeit erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind im Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag der Bewohner erleichtert.



kinderzimmer1



HaBa

IMMOBILIEN

einfach.besser.wohnen.

kinderzimmer2



HaBa
IMMOBILIEN
einfach.besser.wohnen.

**Tageslichtbad
mit Badewanne**



HaBa
IMMOBILIEN
einfach.besser.wohnen.

Wohnzimmer



schlafzimmer

küche

HaBa
IMMOBILIEN
einfach.besser.wohnen.



Loggia

HaBa

IMMOBILIEN

einfach.besser.wohnen.



**Garten-
anteil**



— kontakt. —

 09721 295 19 99

 info@haba-immobilien.de

