

Mehr Raum für Ihr Kapital: eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung!



Solide vermietete Eigentumswohnung in bevorzugter Lage von Sennfeld

- Eckdaten: großzügiges Wohnraumangebot (ca. 104 m² Wfl.) im ersten Obergeschoss verteilt auf 4 schön geschnittene Zimmer
- familiäres Mehrparteienhaus (Baujahr ca. 1987) mit lediglich 5 Wohnungen
- Extras: Einzelgarage, großer Balkon, Einbauküche mitverkauft, praktischer Kellerraum...
- Sachwert mit Wohnwert: derzeit für 9.168,- EUR p. a. (kalt) vermietet

Kaufpreis: 259.000 EUR

Käufercourtage: 3% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Manuel Jahna
Tel. 09721 721-3262
manuel.jahna@sparkasse-sw-has.de

**LAGE**

Unmittelbar an die Stadt Schweinfurt angrenzend, ist **Sennfeld** eine der gefragtesten Nachbargemeinden. Der stetige Bevölkerungszuwachs ist der hohen Wohnqualität, der Nähe zum Stadtzentrum, den leicht zu erreichenden Arbeitsplätzen und der äußerst günstigen Verkehrsanbindung zu verdanken. Dies wissen die knapp 4.800 Einwohner sehr zu schätzen.

Der wunderschöne Sennfelder Seenkranz, von Fachleuten auch als Juwel Unterfrankens bezeichnet, ist mit einer der größten naturbelassenen Thermalseen Deutschlands.

Die Wehranlagen, der Schwebheimer Wald mit dem Naturfreundehaus „Frankenland“ und seinem Campingplatz, das Licht- und Luftbad, die Waldsportanlage sowie eine große Sport- und Freizeitanlage am Sennfelder See bieten den Einwohnern, aber auch den Besuchern aus nah und fern, ein vielfältiges Erholungsangebot in der Natur.

Trotz dieser Naturnähe, liegt Sennfeld sehr verkehrsgünstig und ist von der A70 über zwei Abfahrten bestens erreichbar. Für Berufspendler eine ideale Anbindung in Richtung Haßfurt/Bamberg und Würzburg. Außerdem verlaufen die Staatsstraßen 2271 und 2272 durch den Ort. Die Stadtbusanbindung ist hervorragend, ebenso der Anschluss an das Radwegenetz des Landkreises Schweinfurt.

Nahezu 30 Ortsvereine sorgen für ein breites Freizeitangebot und prägen das Leben in der Gemeinde. An abwechslungsreicher Gastronomie mit guter fränkischer, aber auch europäischer Küche, fehlt es ebenfalls nicht.

Familienfreundlich ist Sennfeld ohnehin dank eines Familienbads, einer Grund- und Hauptschule sowie zweier Kindergärten.

Für den täglichen Bedarf und die Versorgung ist bestens gesorgt, hier mangelt es an nichts.

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich in einem gewachsenen und familiären Wohngebiet im südlichen Ortsgebiet von Sennfeld. Ein tolles Wohnumfeld im schönen Speckgürtel der lebenswerten Stadt Schweinfurt.



LAGE



Lageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



OBJEKTBESCHREIBUNG

Vier-Wände mit 4-Zimmern als TOP-Investment!

Die Vorzüge im Überblick:

- * errichtet ca. 1987 in grundsolider und massiver Bauqualität
- * attraktive Investitionschance für sachwertorientierte Kapitalanleger
- * familienfreundliches Raumangebot mit hohem Wohnwert für Mieter und Eigennutzer
- * offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterelementen und Zugang zum überdachten und umlaufenden Balkon
- * Lage im Objekt: gut erreichbar im ersten Obergeschoss und somit attraktiv für Jung & Alt.
- * gut ausgestattetes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- * separate Toilette mit Waschbecken - perfekt bei Gästebesuch oder um "Stau" beim Start in den Tag zu vermeiden
- * pflegeleichte und schön aufeinander abgestimmte Laminat- und Fliesenböden in der gesamten Wohnung
- * zweifach verglaste Holzfenster (tlw. Fliegengitter) mit Rollläden
- * Zwei Autos? Kein Problem! Dank eigener Garage und vorgelagertem Stellplatz
- * großer Kellerraum für den nicht alltäglichen Hausrat

Beheizt wird die Immobilie durch eine Ölzentralheizung von "Viessmann" aus dem Baujahr.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

Wohnanlage

- Baujahr der gepflegten Wohnanlage ca. 1987
- errichtet auf 938 m² Grund
- dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen
- Ölzentralheizung von "Viessmann" aus 1987
- praktische, gemeinschaftliche Waschküche im Kellergeschoss
- professionelle Betreuung durch die Union Verwaltungsgesellschaft mbh, Graben 19, 97421 Schweinfurt

Wohnung

- Wohnfläche ca. 104 m²
- 4 Zimmer im ersten Obergeschoss
- umlaufender Balkon in sonniger Süd-/Westausrichtung
- Einzelgarage und vorgelagerter KFZ-Stellplatz
- geräumiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Waschbecken aus dem Baujahr
- Einbauküche mit Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- zweifach verglaste Holzfenster aus dem Baujahr, teilweise mit Fliegengittern
- Rollläden vorhanden (im Wohnbereich elektrisch bedienbar)
- abschließbarer, großer Kellerraum zugehörig
- Bodenbeläge:
 - Laminat
 - Fliesen

Zahlen

- Wohngeld: 360,00 € mtl. für 2025
(beinhaltet u.a. Heiz- und Betriebskosten, Rücklage, Verwalter)
- Erhaltungsrücklage: 6.833,44 EUR per 31.12.2024

Mietverhältnis

- unbefristet vermietet seit dem 01.12.2020
- aktuelle Mietkonditionen: 714,- EUR mtl. (kalt) zzgl. 50,- EUR mtl. für die Garage
- aktueller Mietzins: 6,86 EUR je Quadratmeter/Wohnfläche
- Nebenkostenvorauszahlung: 250,- EUR mtl.
- Mietkaution i. H. von 1.935,- EUR als Sicherheit hinterlegt
- Mietrendite für Kapitalanleger: ca. 3,54 % (bezogen auf den Kaufpreis, vor Steuer und Nebenkosten)

Aufteilung

- Flur
- Wohn-/Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Tageslichtbad
- separates WC



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss



AUßENANSICHTEN



überdachter Balkon



INNENANSICHTEN



Eingangsbereich



Diele



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer mit großen Fensterfronten



Essbereich



INNENANSICHTEN



Küche



großes Schlafzimmer



INNENANSICHTEN



geräumiges Tageslichtbad



separates WC



INNENANSICHTEN



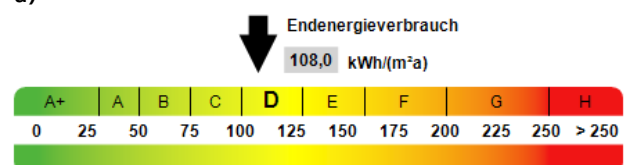
Kinderzimmer I

**ÜBERBLICK**

Objektanschrift:	Flachsleite 56, 97526 Sennfeld
Wohnfläche	ca. 104 m ²
Baujahr	ca. 1987
Zimmeranzahl	4
Etage	1. Obergeschoss
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Öl
Fenster	Holz/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	vermietet
Garage	1
Besonderheiten	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Keller, Garage, Stadtbusanbindung
Hausgeld	388 EUR
Kaufpreis	259.000 EUR
Käuferprovision	3% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Hauptenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauch	108 kWh/(m ² ·a)

**Neue Anzeigepflicht für Käufer:**

Im Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (kurz-SchfHwG) wurde eine Käuferpflicht eingeführt: Nach § 1 Absatz 2 Satz 2 SchfHwG hat der Immobilienkäufer den Eigentumsübergang unter Angabe seines Namens und seiner Anschrift unverzüglich nach dem Eigentumsübergang dem zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 EUR geahndet werden (§ 24 SchfHwG). Internetlink für die Suche nach dem Bezirksschornsteinfeger: <https://kaminkehrerinnung-unterfranken.de/>



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Manuel Jahna
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
Telefon 09721 721-3262 oder
E-Mail manuel.jahna@sparkasse-sw-has.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Wir sehen es als unsere Aufgabe, Ihnen alle Informationen zu beschaffen, die Sie für Ihre Entscheidung benötigen. Rufen Sie uns einfach an, falls es noch offene Fragen geben sollte!

Beim Erwerb dieser Immobilie entstehen aus dem Kaufpreis folgende Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5 %
Käuferprovision: 3,00 %
Notargebühren und Gebühren für Grundbucheintragungen: ca. 2 %

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Die Sparkasse bietet Ihnen professionelle Unterstützung in Sachen

Finanzieren - Bausparen - Versichern.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Mehr erfahren: www.sparkassen-immo.de

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)