

Objektnummer: 44170107-102056

Einziehen und Wohlfühlen: Modernes Haus mit Top-Ausstattung!

97499 Donnersdorf



Luftbild

Kaufpreis: 495.000 €

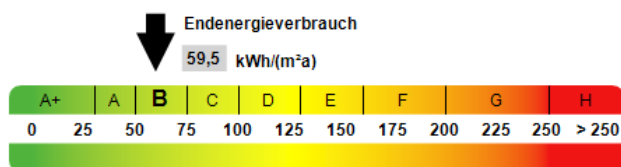
Wohnfläche: ca. 130 m²

Zimmer: 4

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Auf einen Blick

Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus	Baujahr/Fertigstellung	ca. 2004
Objekttyp	Einfamilienhaus		
Grundstücksfläche	ca. 660 m ²	Dach	voll ausgebaut
Bauart	Massivbau	Dachform	Satteldach
Zimmer	4	Dachdeckung	Dachpfannen/-ziegel
Badezimmer	1	Unterkellerung	voll unterkellert
Wohnfläche	ca. 130 m ²	Fenstertyp	Kunststoff/Isolierglas
Anzahl Garagen	1	Heizung	Zentralheizung
Anzahl Stellplätze	2	Hauptenergieträger	Gas
		Erschließung	voll erschlossen
		Derzeitige Nutzung	eigengenutzt
		Verfügbar ab	1. Quartal 2026
		Kaufpreis	495.000 €
		Käuferprovision	3,00 % inkl. ges. MwSt.



Energieangaben:

Energieausweis: verbrauchsorientiert

Bj. lt. Energieausweis: 2004

Endenergieverbrauch: 59,50 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: B



Luftbild



Garten

Objektinformationen

Objektadresse

An den Wolfhecken 38, 97499 Donnersdorf

Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2004 präsentiert sich in massiv gebauter Qualität und überzeugt durch eine moderne, familienfreundliche Architektur sowie eine großzügige Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von über ca. 129 m² bietet das Haus ein behagliches und zugleich lichtdurchflutetes Wohnambiente. Große, teils bodentiefe Fensterflächen mit französischen Balkonen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Wohnbereichen.

Der Flur und die Küche im Erdgeschoss sind mit hochwertigen Granitfliesen ausgestattet und begeistert mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen Schwedenofen eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft – ideal für gemütliche Stunden in der Winterzeit. Die gepflegte Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet viel Stauraum und Komfort. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Dachgeschoss befindet sich das teilmodernisierte Badezimmer, das ein zeitgemäßes Erscheinungsbild bietet und zugleich genügend Platz für die ganze Familie bereithält. Weitere Zimmer eignen sich bestens als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit praktische Nutz- und Abstellflächen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt zusätzlich für Wohnkomfort und schont die Haustechnik.

Die Außenanlage ist ein besonderes Highlight: Das Grundstück umfasst 663 m² und bietet einen top gepflegten Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeitaktivitäten bietet. Ein neuwertiges Gartenhaus (Biohort) schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und Gartengeräte. Die großzügigen Terrassenflächen zur Süd- und Westseite laden zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden ein. Zudem steht eine praktische Einzelgarage für Ihr Fahrzeug zur Verfügung.

Die neuwertige Gasheizung aus 2021 mit Solarunterstützung sorgt für effizientes und umweltbewusstes Heizen, was das Gesamtobjekt besonders zukunftssicher macht.

Dieses Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauweise, moderne Ausstattung und ein liebevoll gepflegtes Umfeld – ideal für Familien, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause in angenehmer Lage suchen. Ihre PKW's parken Sie komfortabel in der Garage oder auf einen der zwei Stellplätze.

Zögern Sie nicht und nehmen Sie bei Interesse unverbindlich Kontakt zu uns auf!

Ausstattung im Überblick

- Einbauküche
- unterkellert
- Gäste-WC
- Terrasse
- Garage
- zwei Stellplätze

Lage

Donnersdorf liegt im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt, eingebettet zwischen den Städten Haßfurt und Schweinfurt, und verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden verkehrlichen Anbindung. Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen, gepflegten Charakter, viel Grün und ein harmonisches Wohnumfeld aus – ideal für Familien, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders attraktiv ist die direkte Nähe zur Autobahn A70, über die sowohl Schweinfurt als auch Bamberg, Haßfurt und die gesamte Region schnell erreichbar sind. Diese Anbindung ermöglicht kurze Wege zur Arbeit, zu weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in den umliegenden Städten. Gleichzeitig bleibt Donnersdorf angenehm ruhig, da der Ort selbst nicht vom Durchgangsverkehr betroffen ist.

Familien profitieren von dem Kindergarten (Maria Erk), Selbstbedienungs-Dorfladen für den täglichen Bedarf, Bäcker, Sportverein im Ort, die Grundschule befindet sich in der Nachbarortschaft Zabelstein.. Weiterführende Schulen, große Supermärkte, Fachärzte und kulturelle Einrichtungen befinden sich in Schweinfurt oder Haßfurt, beide in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Feldern, Weinbergen und zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet viel Raum für Aktivitäten in der Natur. Donnersdorf verfügt über eine aktive Dorfgemeinschaft, Sportvereine sowie attraktive Ausflugsmöglichkeiten in der näheren Umgebung, was den Ort besonders für junge Familien lebenswert macht.

Insgesamt bietet Donnersdorf eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Verkehrsanbindung, die sowohl den Alltag erleichtert als auch langfristig einen attraktiven Wohnstandort für Familien darstellt.

Zusatzinformationen

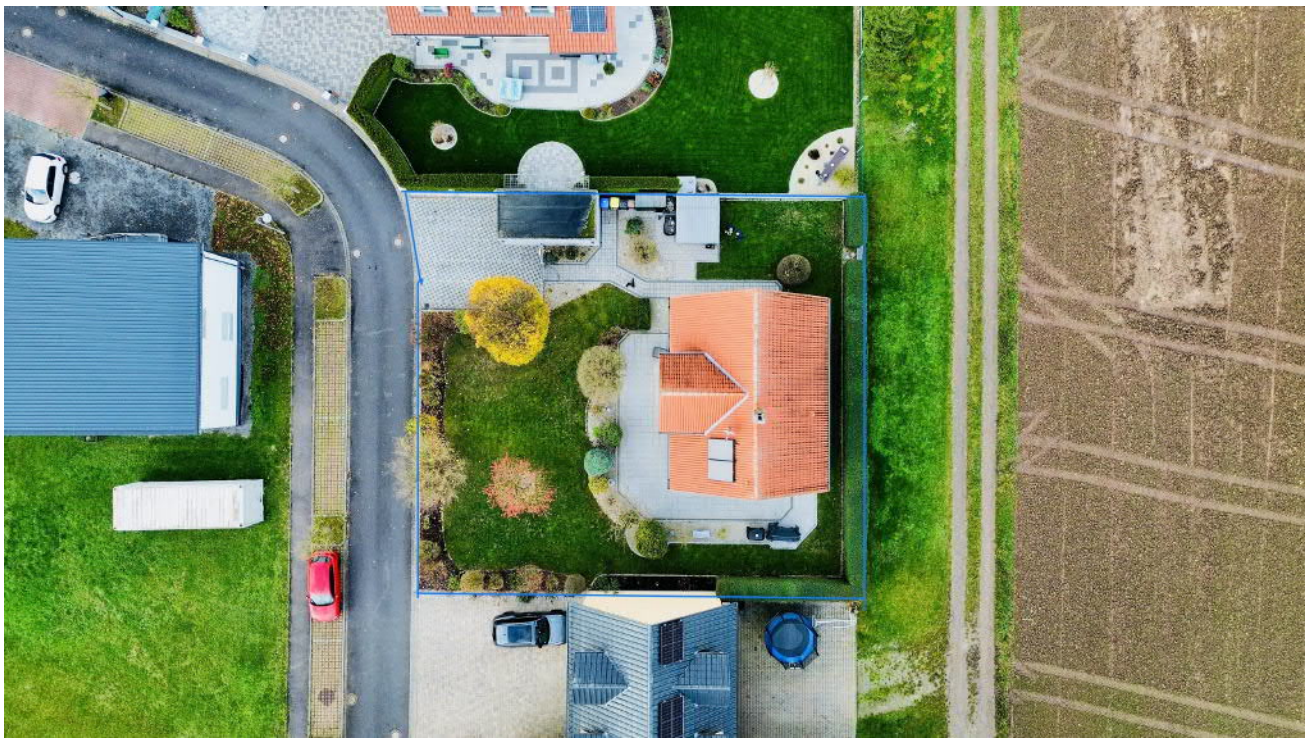
Derzeitige Nutzung: eigengenutzt

Stellplatz: 2

Garage: 1

Erschließung: voll erschlossen

Objektbilder



Vogelperspektive



Esszimmer

Objektbilder



Wohnzimmer

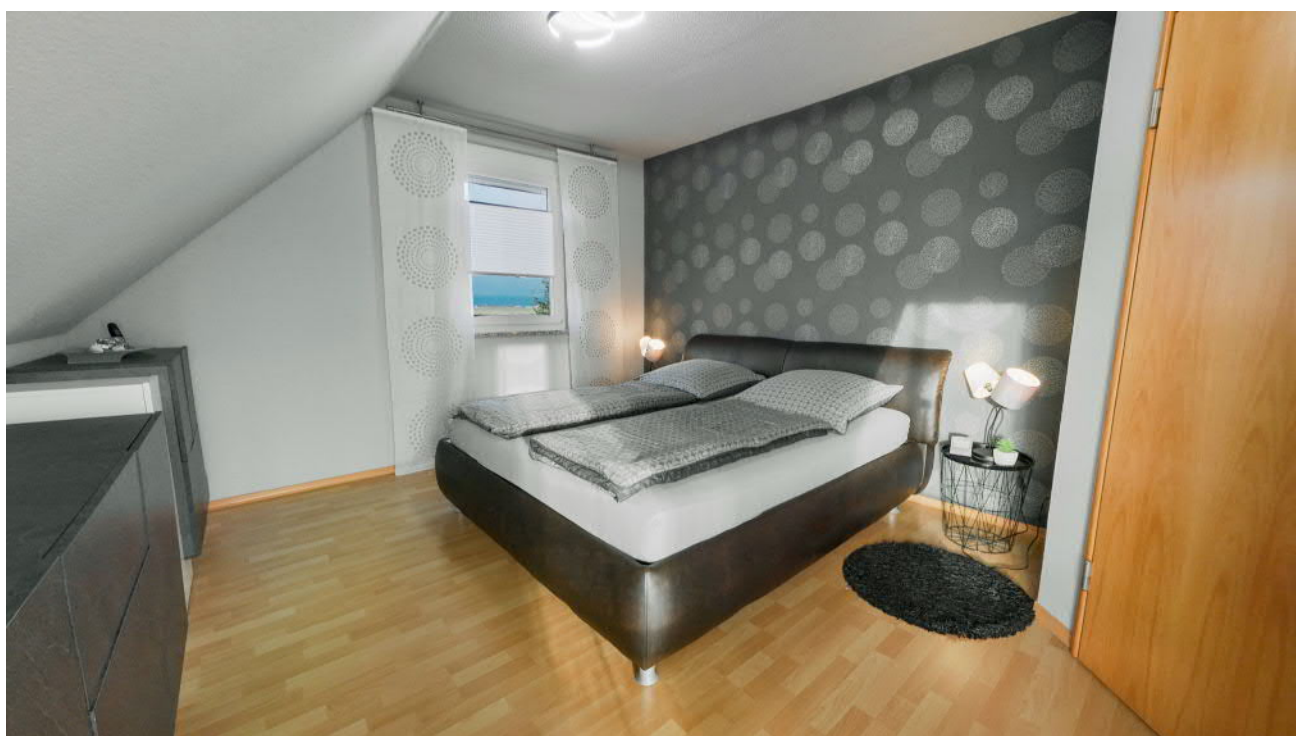


Flur

Objektbilder



Küche



Schlafzimmer

Objektbilder



Badezimmer



Homeoffice

Objektbilder



Kinderzimmer



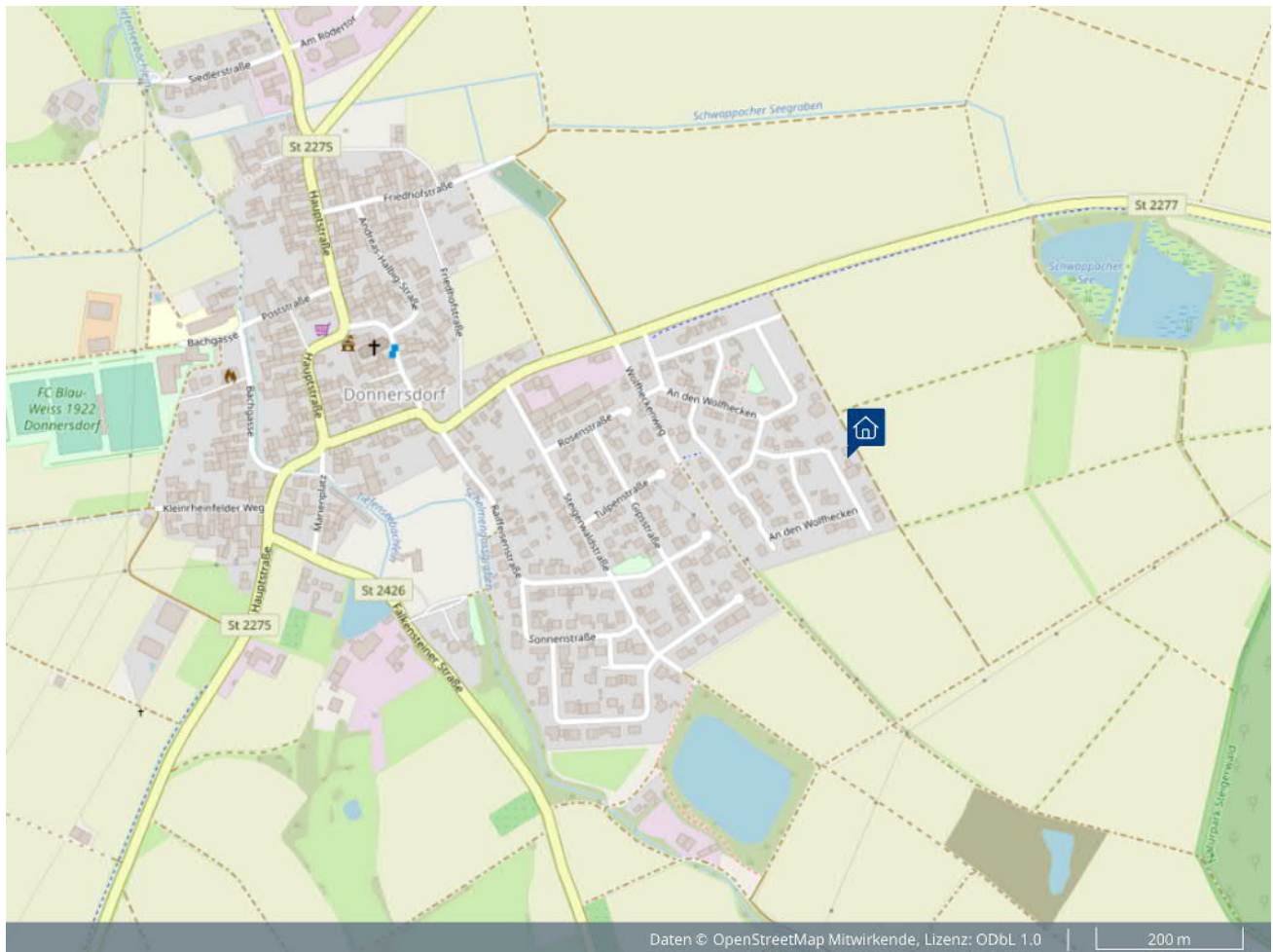
Fitness im Keller

Objektbilder



Garage

Bild aus Kartenansicht



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Erdgeschoss



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Dachgeschoss



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Kellergeschoss



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

5 Schritte zur Wunschimmobilie

Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



Das Exposé. Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen? Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft. Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie? Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



Jetzt ist es soweit. Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





Ich für Sie



Vermittlung

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Kontakt

Alexander Wichmann
Selbstständiger Immobilienberater
Juliuspromenade 66, 97070 Würzburg

Telefon

0931 3089395

Mobil

0151 42064322

Internet

www.deutsche-bank-immobilien.de/wuerzburg

E-Mail

alexander.wichmann@db.com

Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

Auszeichnungen und Empfehlungen: Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter www.makler-empfehlung.de

Das sagen Kunden über mich: Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck auf Makler-Empfehlung <https://www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/33057>

