



91443 Scheinfeld

Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage zu verkaufen!



449.000 €

Kaufpreis

194 m²

Wohnfläche

751 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	194 m ²
Grundstücksfläche	751 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,85 m ²

Zustand

Baujahr	1945
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1945
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Befeuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Allgemein

- Ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße
- Weitläufiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Freizeit, Garten, Erweiterungen)
- Fußläufig erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen (Grund-, Mittel-, Real-, Berufs- und Facherschule, Gymnasium), zwei Kindergärten, Frei- und Hallenbad sowie ein Fitnessstudio
- Zweifamilienhaus mit historischem Charme und modernem Wohnkomfort
- Ursprünglich erbaut 1945, Erweiterung Erdgeschoss 1978, Dachaufstockung 1994
- Teilunterkellert
- Spitzboden (teilausgebaut)
- Geplanter Glasfaseranschluss (Oktober 2025)

Erdgeschoss

- Einladender, freundlicher Flur
- Drei einladende Schlafzimmer, inkl. großzügigem Elternschlafzimmer
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten
- Durchdachte Küche mit angeschlossener Speisekammer
- Direkter Zugang von der Küche auf die Terrasse und in den Garten
- Terrasse als ruhiger Außenbereich zum Verweilen
- Modernes Badezimmer: Badewanne mit Duschkopf, WC und Waschbecken

Dachgeschoss

- Zugang über Innen- und praktische Außentreppe (direkt zur Küche); Direktzugang zum Garten/Carport
- Weitläufiger Flur
- Drei liebevoll gestaltete Schlafzimmer
- Gemütliches Wohnzimmer mit eigenem Balkonzugang
- Funktionale und einladende Küche



-Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken

Außenbereich

- ein Gesamtgrundstück mit zwei Flurnummern
- Doppelcarport
- Remise (Nebengebäude)
- Zwei weitere Freiabstellplätze



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort auf einem weitläufigen Grundstück bestehend aus zwei Flurnummern in ruhiger, verkehrsberuhigter Einbahnstraße: Ursprünglich 1945 erbaut, wurde das Erdgeschoss 1978 erweitert und das Dachgeschoss 1994 aufgestockt. So entstand ein großzügiges, flexibel nutzbares Wohnhaus. Der Wintergarten wurde im Jahr 1985 gebaut und sorgt für eine helle, gemütliche Erweiterung des Wohnraums. Besonders reizvoll ist der traumhafte Ausblick auf das wunderschöne Schloss. Das Haus verfügt über ein abgeschlossenes Treppenhaus mit zwei separaten Wohnungseingangstüren, die den Bewohnern maximale Privatsphäre und eine klare Trennung der Wohneinheiten bieten.

Der freundliche Eingangsflur geleitet Sie zur einladenden Küche mit angeschlossener Speisekammer. Die Küche wurde erst im Jahr 2020 neu eingebaut und bietet somit moderne Ausstattung und zeitgemäße Funktionalität. Hier erwarten Sie optimale Nutzbarkeit und viel Stauraum sowie ein direkter Zugang zum Garten – perfekt, um sonnige Stunden im Freien zu genießen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen. Anschließend lädt der großzügige Essbereich zum gemeinsamen Essen und Beisammensein ein, während das helle Wohnzimmer mit dem räumlich verbundenen Wintergarten eine behagliche Atmosphäre schafft, in der man sich sofort zuhause fühlt. Für Rückzug und Erholung bieten drei einladende Schlafzimmer angenehme Privatsphäre. Besonders das großzügige Elternschlafzimmer besticht durch seinen Wohlfühlcharakter und schafft Raum zum Träumen und Relaxen. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschkopf, WC und Waschbecken, das Komfort und Funktionalität auf hohem Niveau vereint.

Das Dachgeschoss des Hauses empfängt Sie mit einer funktionalen und einladenden Küche, die Sie bequem über das Treppenhaus oder ganz praktisch über eine Außentreppe direkt erreichen können. Von hier aus eröffnet sich ein großzügiger Essbereich, der gemeinsam mit dem gemütlichen Wohnzimmer ein behagliches Ambiente schafft. Das Wohnzimmer beeindruckt zudem mit einem direkten Zugang zum Balkon – perfekt, um frische Luft zu tanken und entspannte Stunden zu genießen.

Im Anschluss verbindet ein weitläufiger Flur drei charmante Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Elternschlafzimmer, das zum Träumen und Erholen einlädt.

Abgerundet wird das Dachgeschoss durch ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, das genauso viel Komfort bietet wie das im Erdgeschoss. Dieses Zuhause vereint durchdachte Raumaufteilung mit wohnlicher Atmosphäre und bietet vielfältige Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Teilunterkellert, mit Doppelcarport, Remise, zwei weiteren Freiabstellplätzen und einer langen Einfahrt bietet das Anwesen zudem viel Platz für Fahrzeuge und Lagerung. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, sei es für Freizeit, Gartenprojekte oder mögliche Erweiterungen. Der großzügige Spitzboden ist teilausgebaut und kann noch weiter ausgebaut werden. Der Energieträger ist Gas, und die Heizung wurde im Jahr 2022 erneuert, sodass modernes und effizientes Heizen gewährleistet ist.

Diese Immobilie überzeugt durch seine ruhige Lage, die durchdachten Wohnbereiche und die großzügigen Freiflächen – ein seltenes Angebot, das sich besonders für Familien oder für Generationenwohnen eignet und Lebensqualität, Flexibilität sowie Wertbeständigkeit in einem außergewöhnlichen Gesamtpaket vereint.

Im Oktober 2025 ist ein Glasfaseranschluss vorgesehen.

Lage



Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Scheinfeld, umgeben von einer charmanten, naturnahen Umgebung. In wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Gebäuden, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen (Grund-, Mittel-, Real-, Berufs- und Fachoberschule, Gymnasium), zwei Kindergärten, Frei- und Hallenbad sowie ein Fitnessstudio sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zum Steigerwald, zu Seen und zu idyllischen Wander- und Radwegen bietet ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

Scheinfeld liegt verkehrsgünstig im Herzen Mittelfrankens zwischen Nürnberg und Würzburg und ist sowohl über die Bundesstraße als auch über die nahegelegene Autobahn A3 gut an die umliegenden Städte angebunden. Der Bahnhof in Markt Bibart sorgt für eine unkomplizierte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr (Strecke Nürnberg/Würzburg). Die Stadt selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, medizinischer Versorgung und Bildung. Durch diese Kombination aus naturnaher Ruhe, historischer Umgebung und guter Anbindung eignet sich die Lage ideal für Familien, Pendler und alle, die ländliches Leben mit kurzen Wegen in die Region verbinden möchten.

Entfernungen:

Markt Bibart (m. Bahnhof) - ca. 5 km
Neustadt an der Aisch - ca. 18 km
Iphofen - ca. 20 km
Wiesentheid - ca. 22 km
Bad Windsheim - ca. 23 km
Uffenheim - ca. 28 km



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)





 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)































