

Niederwerrn

Gepflegtes MFH mit soliden Mieteinnahmen und schicker Wohnung zur Selbstnutzung

Número de propiedad: 26221028



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 410 m² • HABITACIONES: 15 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 543 m²**

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

De un vistazo

Número de propiedad	26221028	Precio de compra	995.000 EUR
Superficie habitable	ca. 410 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	15	Modernización / Rehabilitación	2026
Baños	7	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1990	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Balcón

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	95.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.12.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

La propiedad



Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

La propiedad



Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

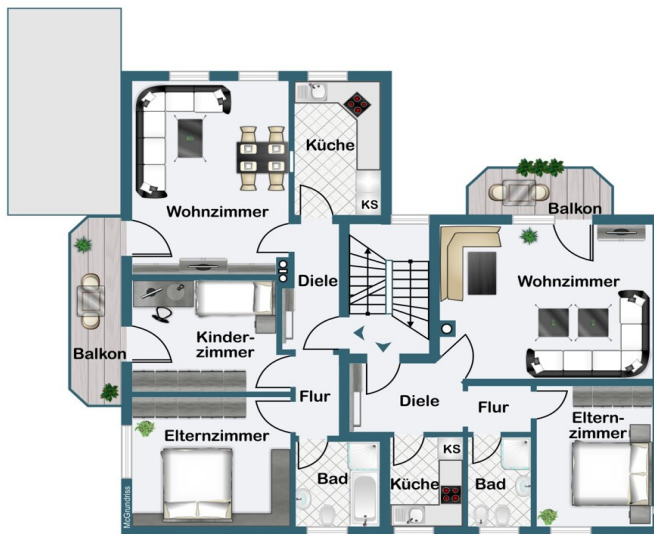
La propiedad

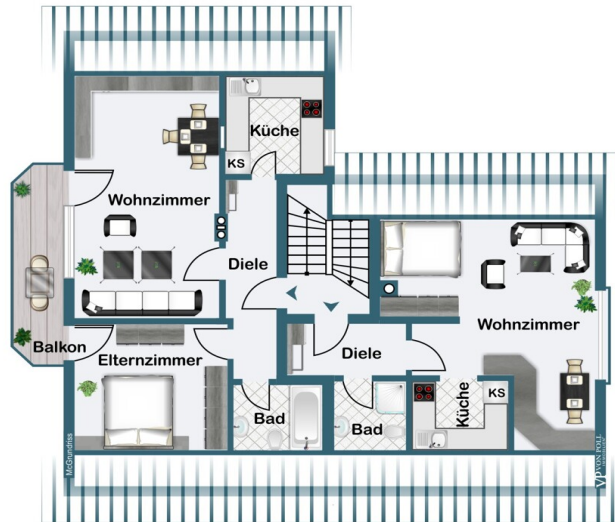


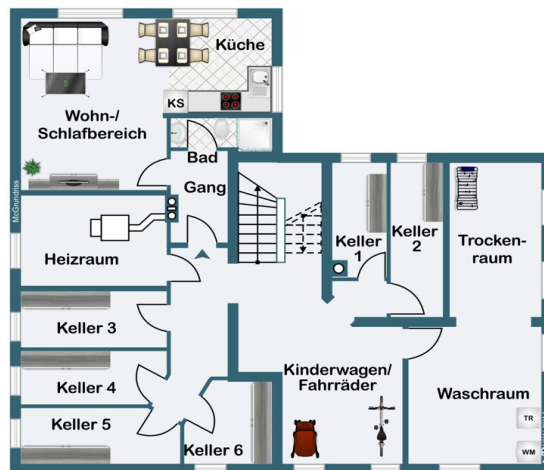
Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 7-Parteienhaus, das sich in ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne befindet. Die Immobilie ist voll vermietet und generiert derzeit Mieteinnahmen in Höhe von ca. 50376,- Euro jährlich.

Die größeren Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet, mit Ausnahme des Apartments im Untergeschoss sowie des Apartments im Dachgeschoss. Letzteres bietet jedoch besondere Wohnqualitäten. Hervorzuheben ist eine großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 78 m² im Dachgeschoss, welche aktuell frei ist und idealerweise zur Selbstnutzung angeboten wird. Dies eröffnet eine attraktive Möglichkeit zur Teilfinanzierung der Immobilie.

Darüber hinaus besteht die Option, die moderne, geräumige Dachgeschosswohnung mit Balkon und offener Treppe zum angeschlossenen Studiozimmer mit dem benachbarten Apartment zu verbinden. Für die Verbindung ist lediglich eine Tür zu entfernen, wodurch ein großzügiges Wohnensemble geschaffen werden kann.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz oder eine Garage sowie ein Kellerabteil, die zusätzlichen Stauraum und Parkmöglichkeiten gewährleisten. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die Wert auf eine ruhige und grüne Umgebung legen.

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Dann stellen Sie eine Anfrage per Email oder melden sich unter 0179-2274038.

Ein Besichtigungstermin kann nach Vereinbarung gern realisiert werden.

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Detalles de los servicios

Untergeschoss: Apartment , (ca. 30 m²), vermietet

Erdgeschoss rechts: 3-Zimmer- Wohnung (ca. 75 m²), Balkon, vermietet

Erdgeschoss links: 2-Zimmer- Wohnung (ca. 55 m²), Balkon, vermietet

Obergeschoss rechts: 3-Zimmer- Wohnung (ca. 75 m²), Balkon, vermietet

Obergeschoss links: 2- zimmer-Wohnung (ca. 55 m²), Balkon, vermietet

Dachgeschoss rechts: 2- Zimmer-Wohnung mit Dachstudio (ca. 78 m²), Balkon, frei

Dachgeschoss links: Apartment (ca. 43 m²), vermietet

Sonstiges:

- Waschraum mit separatem Anschluss für 7 Waschmaschinen und Trocknern
- Fahrradkeller
- Kellerraum für Gartengeräte
- 2 Garagen
- 5 Stellplätze

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Todo sobre la ubicación

Niederwerrn mit seinen ca. 7950 Einwohnern ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Hainig der Stadt Schweinfurt.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Siedlungsgebiet von Niederwerrn. In direkter Umgebung finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Ärzte, Kindergärten, Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie vor Ort. Schweinfurt ist durch einen Stadtbus angebunden. Eine Bushaltestelle finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter

und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com