

Wertheim / Bestenheid

2 Doppelhaushälften mit 5 Wohnungen und weiterem Ausbaupotential...

Número de propiedad: 26249017



**PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 430 m² • HABITACIONES: 14 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m²**

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

De un vistazo

Número de propiedad	26249017
Superficie habitable	ca. 430 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	9
Baños	5
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	475.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 260 m ²
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.03.2036
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	224.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propiedad



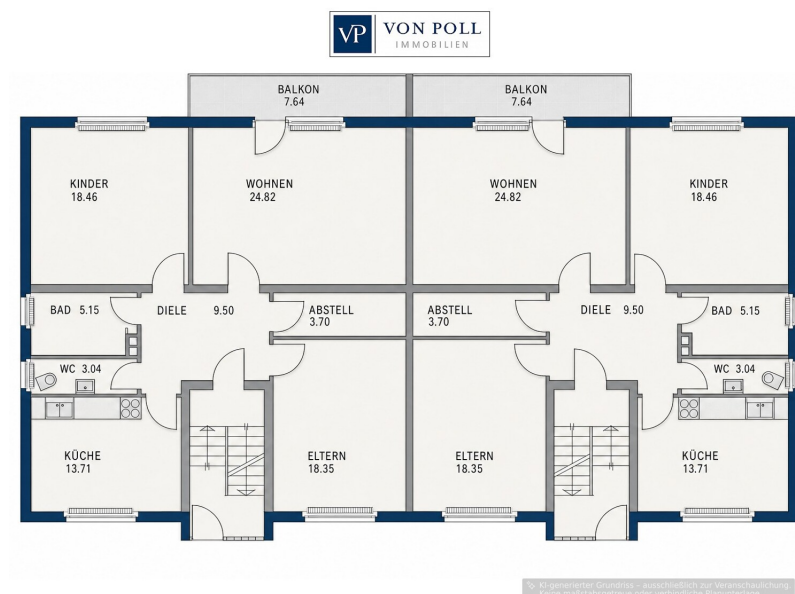
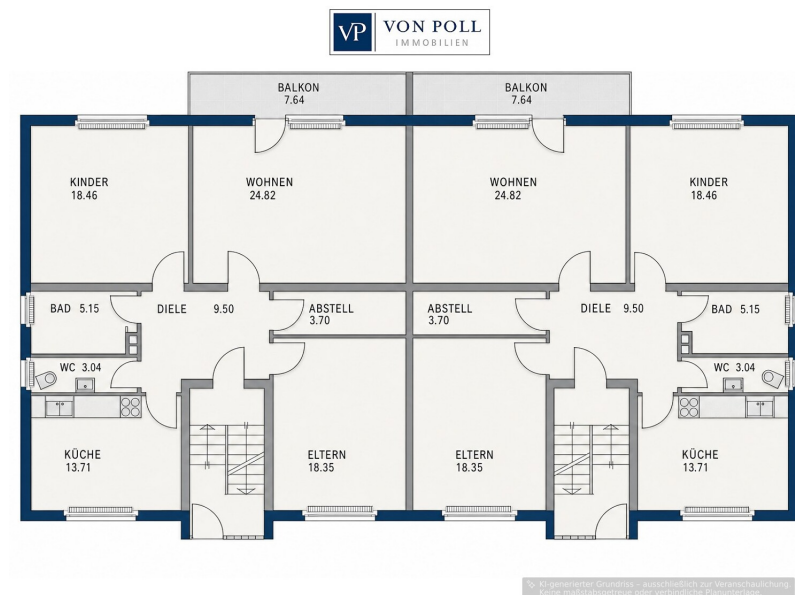
Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

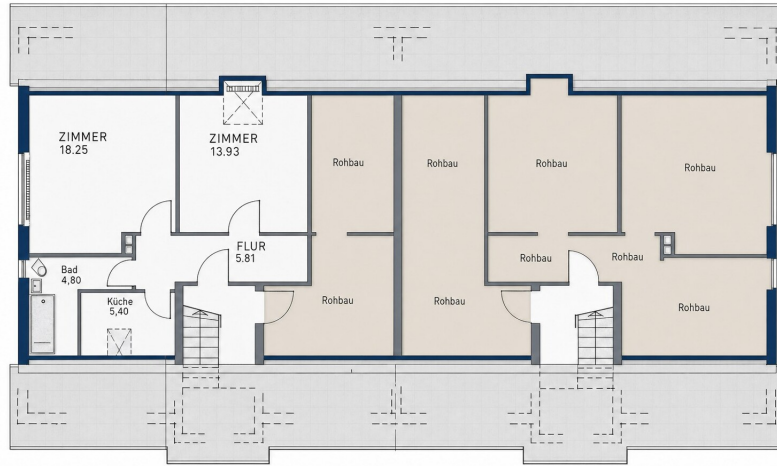
La propiedad



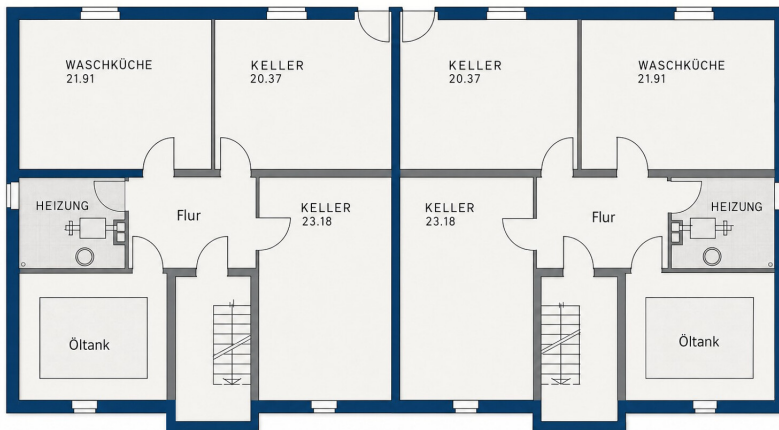
Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Planos de planta





KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgemäße oder verbindliche Planunterlagen



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgemäße oder verbindliche Planunterlagen

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: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Una primera impresión

Diese beiden Doppelhaushälften wurden im Jahr 1968 errichtet und befinden sich in ruhiger Lage von Wertheim-Bestenheid.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich insgesamt vier nahezu gleich große Wohnungen mit jeweils ca. 97 m² Wohnfläche. Drei dieser Wohnungen sind derzeit vermietet.

Das bereits ausgebaut linke Dachgeschoss verfügt aktuell über ca. 40 m² Wohnfläche. Durch die Verbindung mit dem angrenzenden, derzeit noch im Rohbau befindlichen Speicher besteht die Möglichkeit, die bestehende Wohnfläche künftig zu erweitern. Das rechte Dachgeschoss befindet sich vollständig im Rohbau und bietet weiteres Ausbaupotenzial für die Realisierung einer zusätzlichen Wohnung.

Unmittelbar am Grundstück verläuft ein mit Pkw befahrbarer Anliegerweg. Dadurch besteht die Möglichkeit, den derzeit ungenutzten Gartenbereich künftig zur Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze zu nutzen. Zwei Garagen, die sich in ca. 100 Metern Entfernung vom Grundstück befinden, sind ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Die derzeitigen Mieteinnahmen der drei vermieteten Wohnungen belaufen sich auf ca. 16.200 € p.a. und liegen damit deutlich unter den aktuell erzielbaren Vergleichsmieten. Das hieraus resultierende Mietsteigerungspotenzial („Underrent“) wurde bei der Wertermittlung der Immobilie maßgeblich berücksichtigt.

Insgesamt bietet die Immobilie neben den bestehenden Mieterträgen ein erhebliches Entwicklungspotenzial – sowohl durch die mögliche Erweiterung der bestehenden Dachgeschosswohnung als auch durch den Ausbau einer weiteren Wohnung und die Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze.

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Todo sobre la ubicación

Sämtliche Schulen, Grundschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Wirtschaftsgymnasium und Berufsschule befinden sich im direkten Umfeld.

Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Zahnärzte. Physiotherapeuten sind hier vorhanden.

Ob Freibad, Campingplatz, Biergarten und Restaurants, Wandern oder Radfahren entlang der gut ausgebauten Wege direkt am Main, vielfältige Angebote der Kultur- und Sportvereine – das Freizeitangebot von Bestenheid bietet hier so einiges.

Die Altstadt von Wertheim mit ihren romantischen Gassen, vielen kleinen Läden und Restaurants erreichen Sie in ca. 5 Autominuten. Hier können Sie auch den fantastischen Blick von der Wertheimer Burg auf das Maintal, den Fluss und die Ausflugsschiffe genießen. Durch eine sehr gute Autobahnanbindung erreichen Sie u.a. die Metropole Frankfurt in nur ca. 60 Minuten, die Universitätsstadt Würzburg in nur ca. 30 Minuten.

Eine Fahrt durch das romantische Taubertal, vorbei am Kloster Bronnbach, ist durchaus ein Erlebnis.

Das bekannte Designer-Outlet „Wertheim Village“ befindet sich vor den Toren der Stadt.

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim

Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0

E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com