

Prichsenstadt / Neudorf

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit modernem Komfort

*Número de propiedad: 25432210*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 360.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 256,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 439 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

- 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: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25432210	Precio de compra	360.000 EUR
Superficie habitable	ca. 256,5 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Modernización / Rehabilitación	2010
Dormitorios	6	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1949		
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.10.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1949

Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



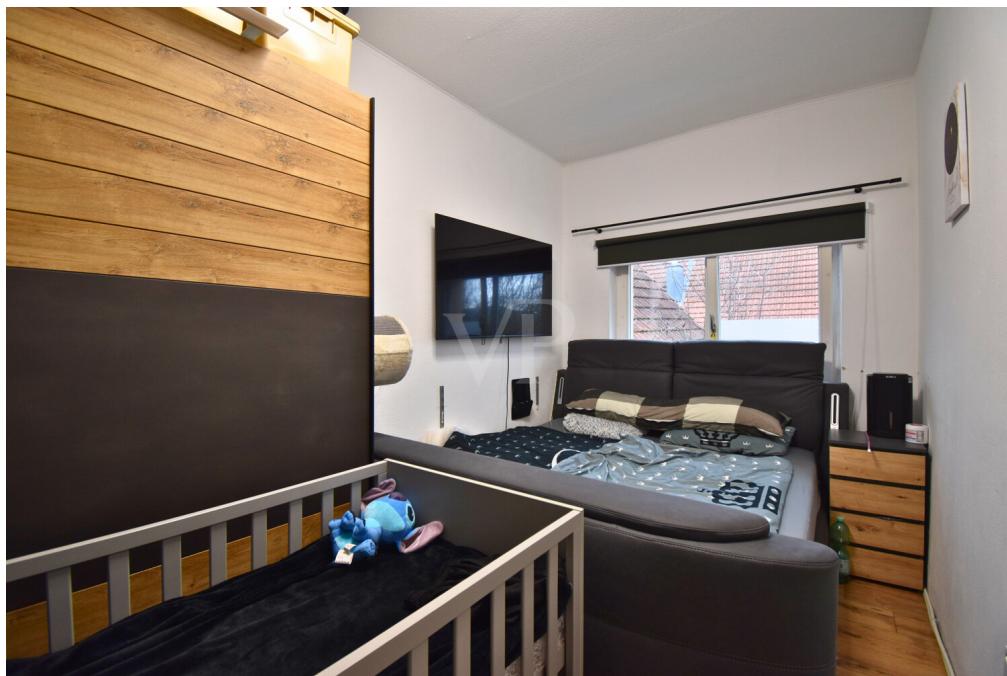
Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



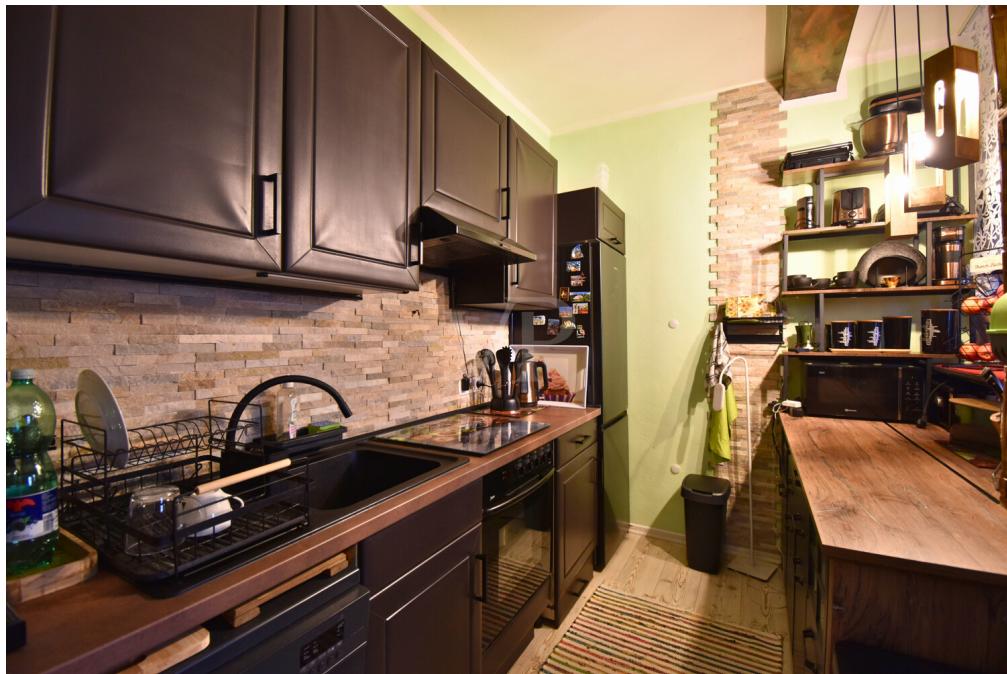
Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## La propiedad



WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

www.vp-finance.de



Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## 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: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Una primera impresión

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1949 präsentiert sich als gepflegte und solide Kapitalanlage mit drei gut vermieteten Wohneinheiten. Auf einem Grundstück von ca. 439 m<sup>2</sup> verteilt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 256,5 m<sup>2</sup>, die durch eine durchdachte Aufteilung und attraktive Außenflächen überzeugt. Die Immobilie wurde im Jahr 2010 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Fenster, die Heizungsanlage, die Sanitärinstallationen sowie die Wärmedämmung der Außenfassade erneuert. Ergänzend dazu wurden im Jahr 2024 die Badezimmer der beiden Erdgeschosswohnungen modernisiert, wodurch der Wohnkomfort nochmals deutlich gesteigert wurde. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,5 kW unterstützt eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung.

Die drei Wohneinheiten sind funktional geschnitten und ermöglichen eine klare Trennung der Wohnbereiche. Die Erdgeschosswohnung auf der linken Seite verfügt über einen Eingangsbereich, eine offene Küche sowie einen hellen und großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und eine Terrasse mit Zugang zum Außenbereich. Die Erdgeschosswohnung auf der rechten Seite bietet ebenfalls einen eigenen Eingangsbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine offene Küche mit integriertem Wohnbereich. Auch diese Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse.

Die Wohneinheit im Obergeschoss ist familienfreundlich gestaltet und über einen zentralen Flur erschlossen, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne, drei Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem weiteren Balkon. Insgesamt stehen den Bewohnern somit zwei Terrassen und zwei Balkone zur Verfügung, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen.

Ergänzend bietet das Grundstück vier Außenstellplätze für Fahrzeuge sowie einen Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum schafft. Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Durch die Kombination aus stabiler Vermietung, moderner technischer Ausstattung stellt dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie auch für Käufer, die eine teilweise Eigennutzung in Verbindung mit Vermietung in Betracht ziehen.

Die Jahresmieteinnahmen betragen: 20.580€

Bruttorendite: 5,72%

Eine Besichtigung ermöglicht es, sich persönlich von dem gepflegten Zustand und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Objekts zu überzeugen.  
Überzeugen Sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin von diesem Mehrfamilienhaus!

Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Detalles de los servicios

### \*HIGHLIGHTS\*

- 3 gut vermietete Wohneinheiten
- 2 Terrassen
- 2 Balkone
- modernisiert 2010
- 2024 Bäder EG erneuert
- PV-Anlage mit 12,5 KW
- 4 Außenparkplätze
- uvm.

Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Prichsenstadt, eingebettet in eine attraktive Umgebung mit dörflichem Charakter. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zugänglich, sodass eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile und Regionen gewährleistet ist. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der naturnahen Umgebung, die Freizeitgestaltung im Grünen sowie kurze Wege zu Wander- und Radwegen ermöglicht.

Número de propiedad: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dieter Tellinger

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen  
Tel.: +49 9321 - 92 44 995  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)