

Karlstadt am Main

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in sehr guter Wohnlage

Número de propiedad: 24223002



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

PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 414 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 649 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

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

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## De un vistazo

Número de propiedad	24223002	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 414 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	11	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	6	Espacio utilizable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Baños	5	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1953		
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	148.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.02.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



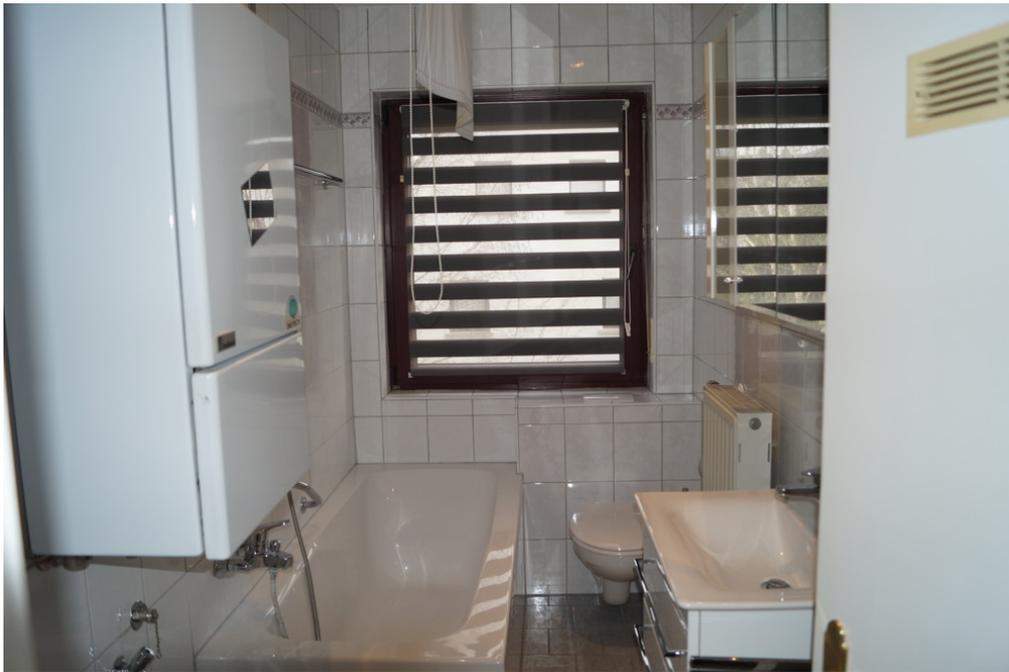
Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



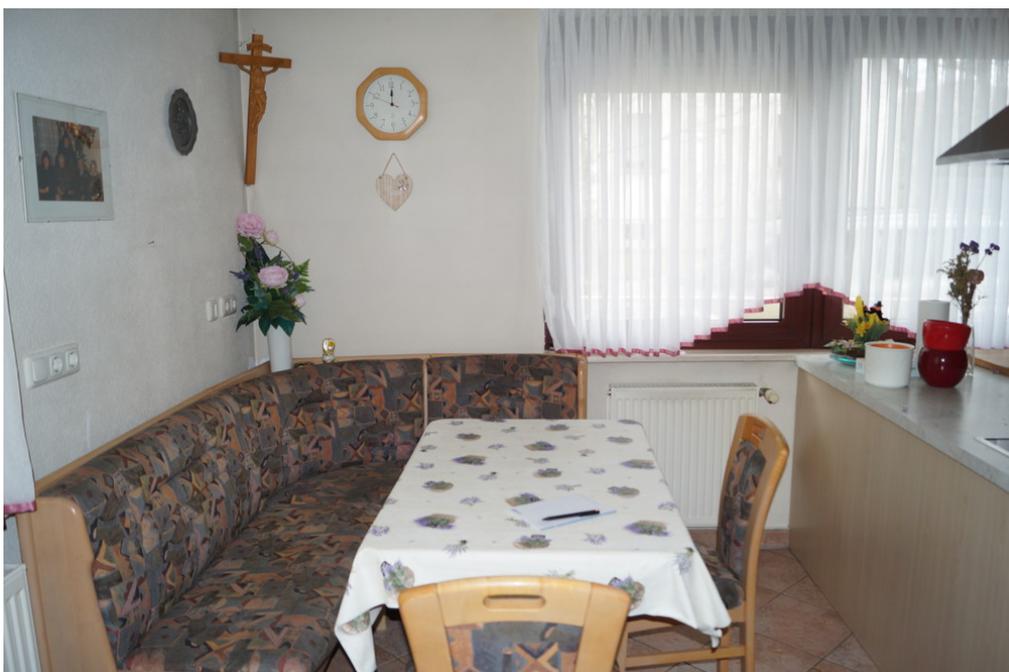
Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## Una primera impresión

Dieses gepflegte und modernisierte 5 - Familienhaus befindet sich in ruhiger und angenehmer sowie leichter Hangwohnlage von Karlstadt. Die Immobilie wurde stetig instand gehalten. So wurden bereits in den Wohnungen die Bäder und Bodenbeläge modernisiert. Die Hausfassade, die Dachdämmung, die Elektrik als auch die Wasserleitungen erneuert. Die doppelt verglasten Kunststofffenster in Holzoptik stammen aus dem Jahre 1998. Die Liegenschaft wurde mit einer hochwertigen Biberschwanzdeckung ausgestattet. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Abstellraum im Keller. Außerdem steht eine Waschküche zur Verfügung. Das bereits isolierte Dachgeschoß mit intakten Holzdielen ausgestattet, bietet noch ordentlich Ausbaureserve. Der Gewerbebereich mit ca. 127 qm Nutzfläche, datiert aus dem Jahre 1955 und wurde bis vor einigen Jahren als Metzgerei genutzt. Darüber befindet sich eine Wohnung mit ca. 90 qm Wohnfläche. Eine Einzelgarage als auch 3-4 PKW - Stellplätze im Hof sind Bestandteil dieses interessanten Angebots.

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## Detalles de los servicios

- \* moderne Bäder mit Wannen
- \* Gas - Etagenheizung pro Wohnung
- \* Vinylparkett
- \* Doppelverglasung
- \* Rollläden ( EG elektrisch)
- \* Balkon
- \* separater Kellerraum
- \* Waschküche

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## Todo sobre la ubicación

Karlstadt, eine sympathische Kreisstadt im Main Spessart Raum mit ca. 14.500 Einwohnern bietet neben Grundschule sowie Realschule auch Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten als auch das Stadtzentrum sind mit dem PKW in ca. 7 Minuten erreichbar. Die Metropole Würzburg ist ca. 30 km entfernt. Außerdem liegt Karlstadt am Knotenpunkt zweier Bundesstraßen, der B 26 und der B 27. Ebenfalls führen die Staatsstraße 2435 und 2438 durch Karlstadt. Die nächsten Autobahnen sind die BAB 3 mit den Anschlussstellen Marktheidenfeld, Rottendorf und Helmstadt, die BAB 7 mit den Anschlussstellen Gramschatzer Wald, Autobahnkreuz Schweinfurt/Werneck und Hammelburg und die BAB 70 mit der Anschlussstelle Autobahnkreuz Schweinfurt/Werneck. Auf zwei Straßenbrücken, der Mainbrücke Karlstadt von 1953 und der nördlich gelegenen Karolingerbrücke, kann der Fluss überquert werden. Ferner ist die Stadt auf dem Wasserweg über den Hafen Karlstadt erreichbar. In Karlstadt gibt es einen Flugplatz, das Segelfluggelände Karlstadt-Saupurzel. Dieses verfügt über zwei lange, unbefestigte Start- und Landebahnen. Oft starten hier Flüge der allgemeinen Luftfahrt.

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 148.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau  
E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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