

Niederwerrn

## Espace pour de nouvelles idées de vie : appartement de 3 pièces avec balcon et parking souterrain

CODE DU BIEN: 25221039



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221039	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2024
Année de construction	1974	État de la propriété	Modernisé
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Technique de construction	massif
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	154.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

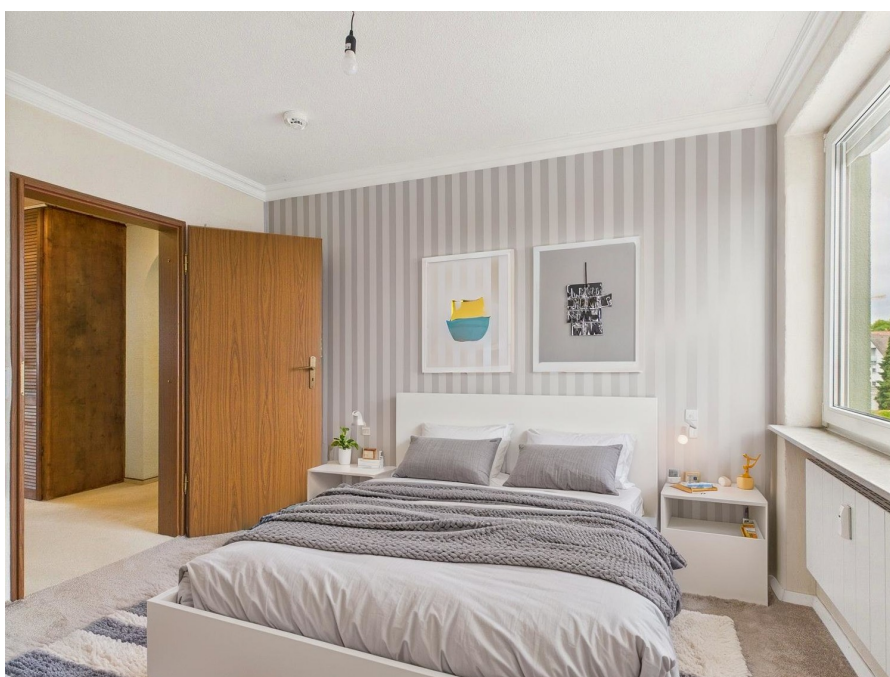
## La propriété





CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

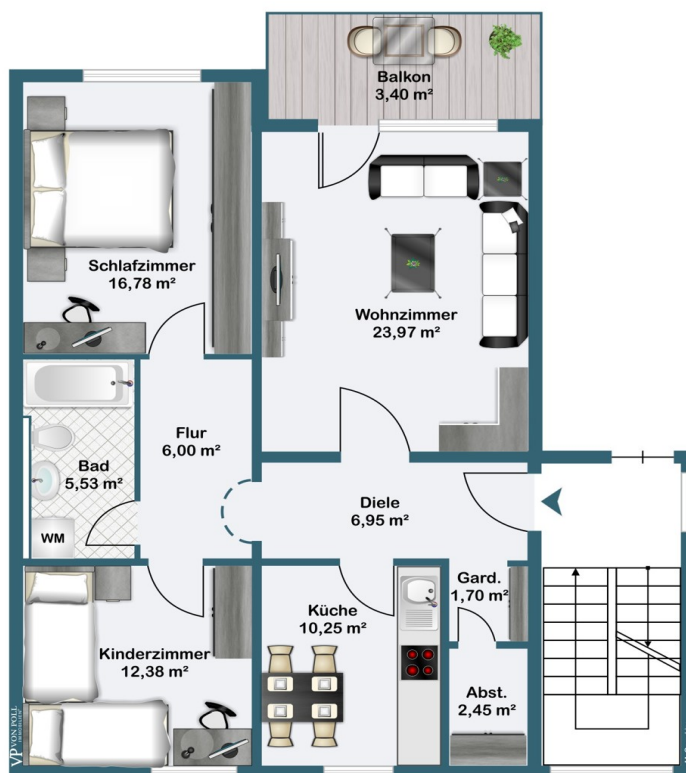
## La propriété





CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

## Une première impression

**\*\*Disponible immédiatement !\*\*** Ce charmant appartement, à l'agencement soigné, se situe au troisième étage d'un immeuble de 8 appartements impeccablement entretenu à Niederwerrn, offrant une vue imprenable sur un parc arboré. Depuis le hall d'entrée, vous accédez à un séjour lumineux avec de grandes fenêtres et un balcon donnant sur la verdure environnante. Envie de personnaliser votre cuisine ? C'est le moment ! Spacieuse, elle peut également accueillir une table de petit-déjeuner. L'entrée est équipée d'étagères offrant un espace de rangement généreux. L'installation de toilettes invités est possible grâce aux raccords déjà en place. L'espace nuit, séparé du reste de l'espace de vie par une porte cintrée, comprend la chambre principale, une chambre d'enfant/bureau et une salle de bains avec baignoire. L'appartement inclut également une place de parking en sous-sol et un espace de rangement au sous-sol. Intéressé(e) par ce bien calme et bien entretenu ? Contactez-nous par e-mail ou par téléphone au +49 179 2274038.

CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Détails des commodités

- \* Wohnzimmer, mit Zugang zum Balkon
  - \* Küche
  - \* Schlafzimmer
  - \* Kinderzimmer / Büro
  - \* Diele mit Einbauschränk
  - \* Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
  - \* Abstellraum mit Garderobe
  - \* Anschlüsse für ein Gäste-WC
- Fliegengitter  
Rollos ( sturmverstärkt )  
Tiefgaragenstellplatz  
Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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 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.



**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

**Tel.:** +49 9521 - 95 34 40 0

**E-Mail:** hassfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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