

Kirchlauter / Neubrunn

Einziehen und Schritt für Schritt verwirklichen

CODE DU BIEN: 26221037



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 282 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 881 m²

CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26221037
Surface habitable	ca. 282 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	23.08.2026
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1973

Prix d'achat	325.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	211.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



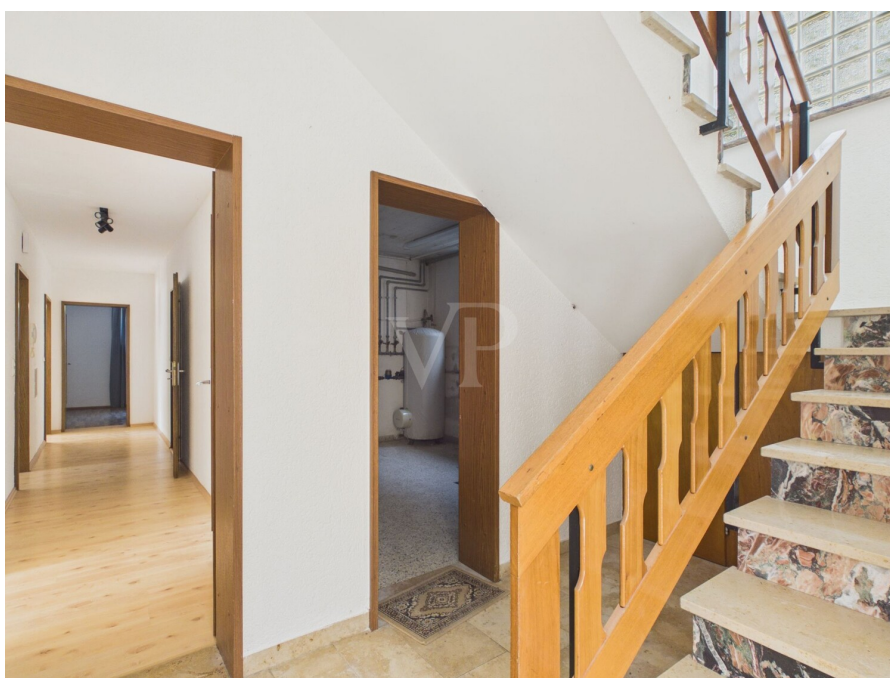
CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



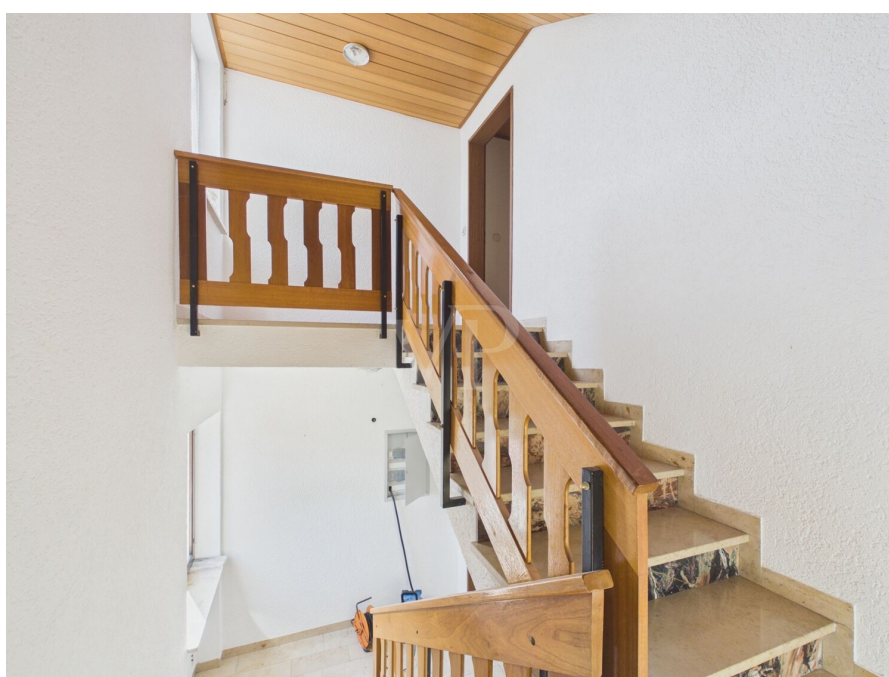
CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Une première impression

Mehrfamilienhaus mit Potenzial – einziehen, weitergestalten, Werte schaffen

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine spannende Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Auf einem angenehm ruhigen Grundstück mit Terrassen- und Balkonflächen lassen sich die einzelnen Etagen Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen fertigstellen und modernisieren. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Anleger, die alle drei Einheiten vermieten möchten.

Das Erdgeschoss präsentiert sich gepflegt, modernisiert und bezugsbereit. Eine vorhandene Küche sowie elektrische Marmorplatten ermöglichen einen unkomplizierten Einzug bzw. eine zeitnahe Nutzung der Wohnung.

Im Obergeschoss wurden die Renovierungsarbeiten bereits begonnen. Die Räume sind weitgehend entkernt, Schlitz für die neue Elektroinstallation wurden bereits vorbereitet. Auch ein Kaminofen steht zur Verfügung. Die begonnenen Arbeiten müssen vom neuen Eigentümer noch fertiggestellt werden – gleichzeitig bietet sich hier die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung individuell zu bestimmen.

Das Dachgeschoss befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen Zustand und eröffnet damit zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Ob als weitere Wohneinheit, großzügiger Wohnbereich oder nach einem ganz eigenen Nutzungskonzept – hier kann die Modernisierung vollständig an die persönlichen Vorstellungen angepasst werden.

Sowohl die Erd- als auch die Obergeschosswohnung verfügt über eine eigene Terrasse mit Gartenanteil. Das Eckgrundstück ist sehr ruhig gelegen und bietet Ihnen Blick ins Grüne.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit Grube, Werkstatt und mit elektrischen Rolltoren.

Besonders praktisch für die weitere Planung: Angebote für verschiedene anstehende Modernisierungsmaßnahmen liegen bereits vor, unter anderem für die energetische Dachsanierung, die Erneuerung der Elektrik und Fenster sowie den Einbau einer Fußbodenheizung. Damit besteht bereits eine gute Grundlage, um Umfang und Kosten der weiteren Arbeiten einschätzen zu können.

Insgesamt eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die bereits heute eine

bezugsfertige Einheit nutzen möchten und gleichzeitig Potenzial für die weitere Entwicklung des Hauses suchen. Das ruhige Grundstück, die vorhandenen Außenbereiche und die unterschiedlichen Ausbaustufen der drei Geschosse machen das Objekt zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine zukünftige Vermietung.

CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage im Kirchlauterer Ortsteil Neubrunn, umgeben von der reizvollen Landschaft der Haßberge.

Vor Ort befinden sich unter anderem Kindergarten, Grundschule (1. + 2. Klasse), ein Unverpacktladen mit Cafe Ecke sowie Gastronomieangebot. Weitere Einrichtungen sind in Kirchlauter vorhanden.

Für größere Einkäufe bietet sich das nahegelegene Ebelsbach mit Supermärkten, Einzelhandel und weiteren Versorgungsmöglichkeiten an. Auch die Anbindung Richtung Haßfurt, Bamberg und Schweinfurt ist über die umliegenden Bundesstraßen und die A70 gut gegeben.

CODE DU BIEN: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Plus d'informations

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: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

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