

Wertheim / Bestenheid

2 Doppelhaushälften mit 5 Wohnungen und weiterem Ausbaupotential...

CODE DU BIEN: 26249017



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 430 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 836 m²

CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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

CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26249017
Surface habitable	ca. 430 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	9
Salles de bains	5
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	475.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 260 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	224.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété



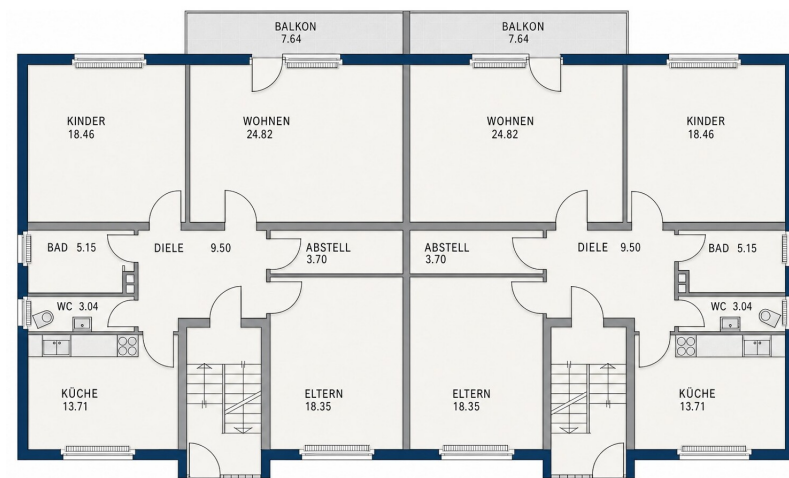
CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

La propriété

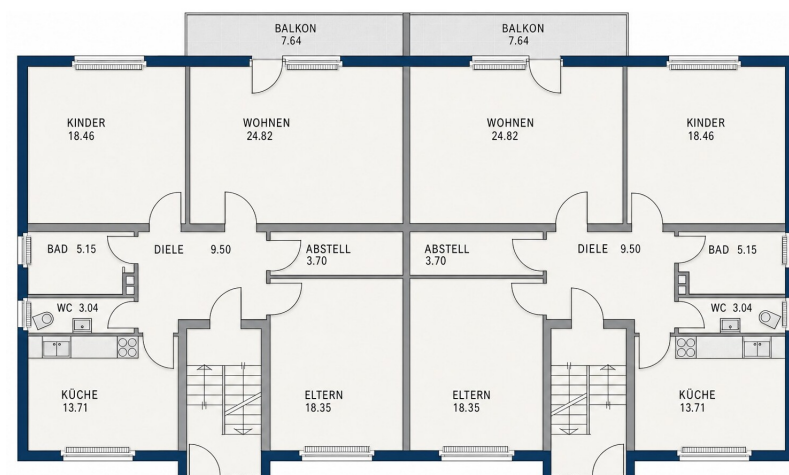


CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

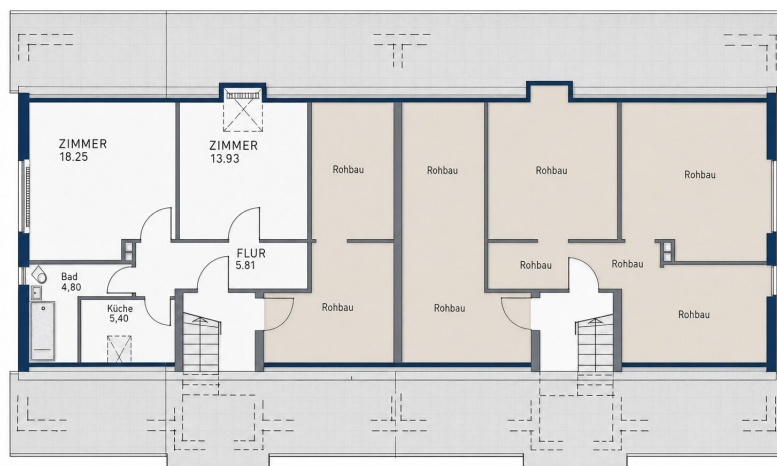
Plans d'étage



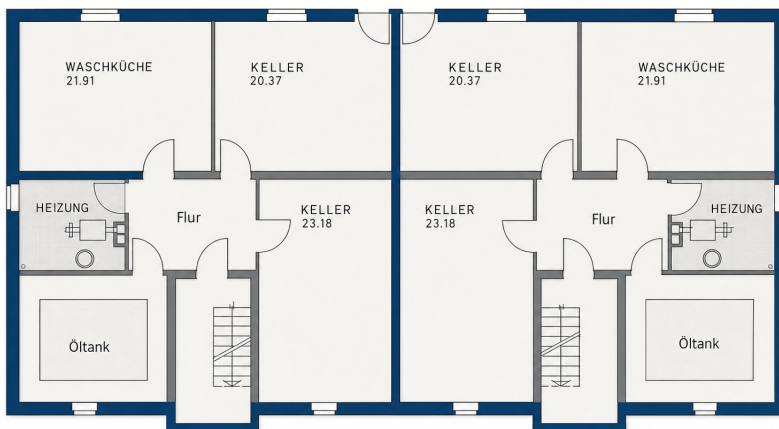
VP KI generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



VP KI generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planungsskizze



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planungsskizze

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: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Contact

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

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

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

www.von-poll.com