

Karlstadt am Main

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in sehr guter Wohnlage

????????? ??????????: 24223002



www.von-poll.com

???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 414 m² • ?????????: 11 • ??????? ????: 649 m²

??????? ????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ??? ??????

???????? ??????????	24223002	????? ???????	698.000 EUR
?????????????	ca. 414 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	11		
?????????????? ??? ?????????????	6	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	5	????????????????????????	ca. 110 m ²
????? ??????????????	1953	??????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	WC ??????????????, ????????????????? ??????????, ??????????

???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ????????????? ?????????????	148.19 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ?????????????	

???????? ?????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



??????? ???????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ????????



???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



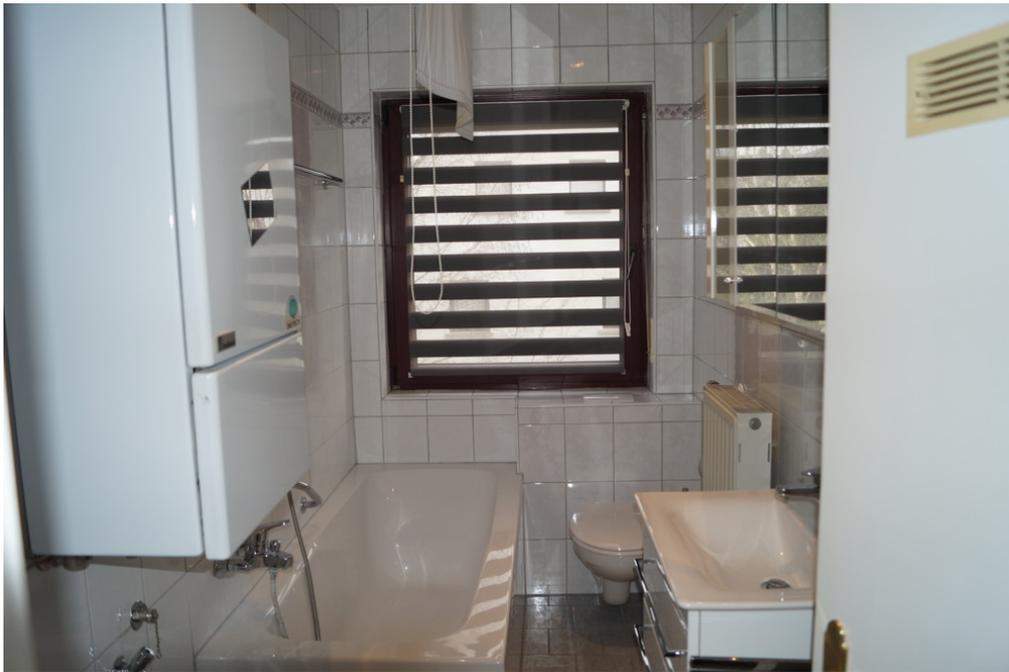
???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



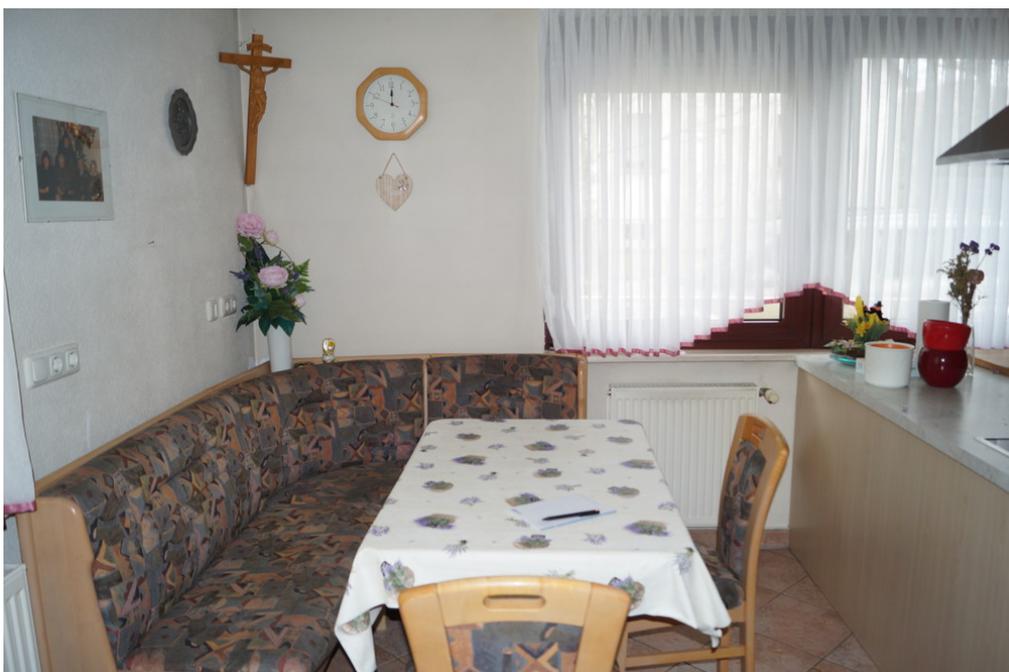
???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



??????? ???????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ????????



???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



??????? ???????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ????????



???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?? ?????????



??????? ???????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 148.19 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24223002 - 97753 Karlstadt am Main

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com