

Niederwerrn

## Új életötleteknek teret enged: 3 szobás lakás erkéllyel és földalatti parkolóhellyel

VP azonosító: 25221039



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

VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Áttekintés

VP azonosító	25221039
Hasznos lakótér	ca. 90 m²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	250.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	154.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

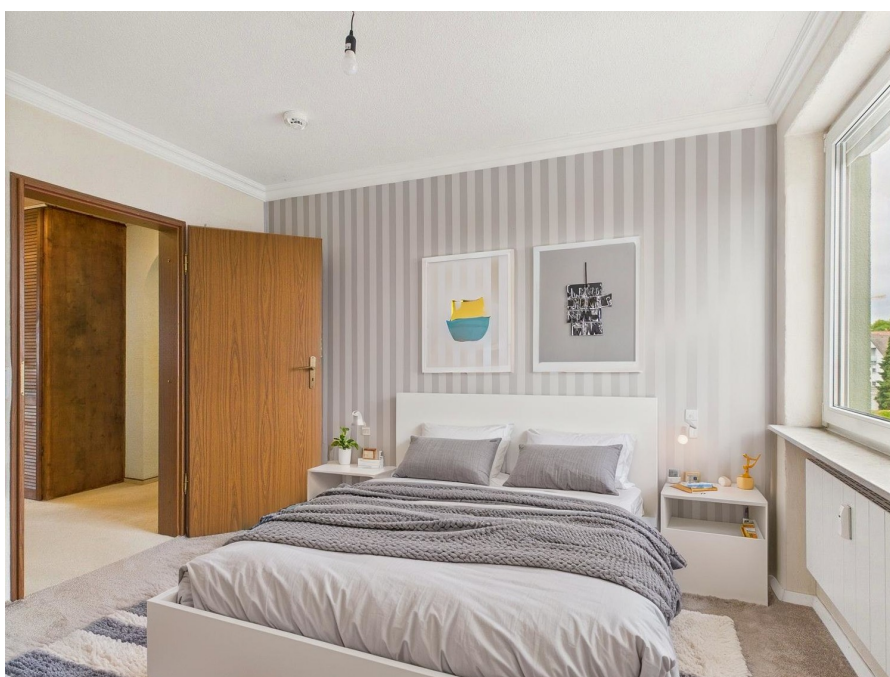
## Az ingatlan





VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

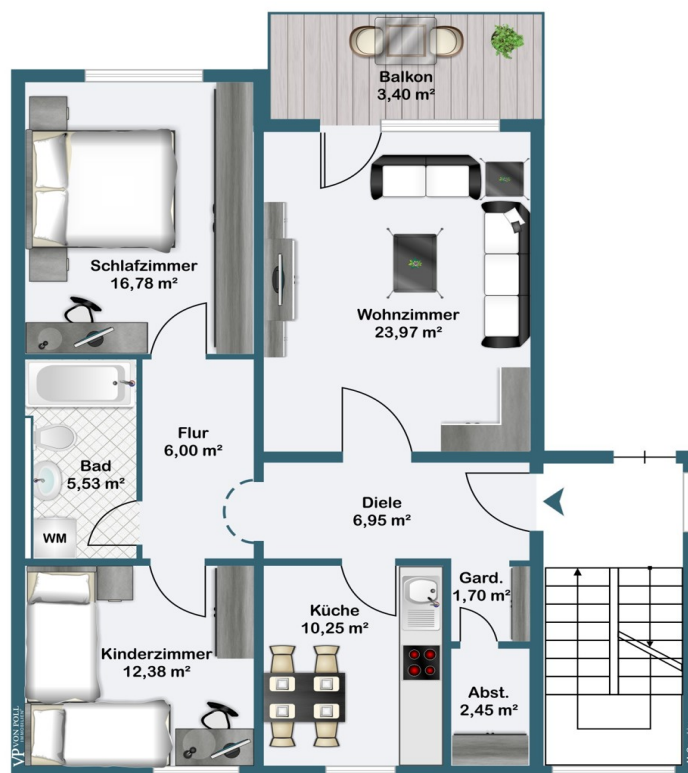
## Az ingatlan





VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Az első benyomás

**\*\*Azonnal költözhet!\*\*** Ez a vonzó, jól megtervezett lakás egy gondosan karbantartott, 8 lakásos épület harmadik emeletén található Niederwerrnben, csodálatos kilátással a parkosított környezetre. A folyosóról a világos nappaliba lépünk, tágas ablakokkal és az erkélyre vezető kijáráttal, ahonnan élvezheti a környező zöld növényzet látványát. Szeretné személyre szabni konyháját? Itt a lehetőség! A tágas konyhában egy reggelizőasztal is elfér. Az elosztóba polcokkal van felszerelve, így bővebb tárolóhelyet biztosít. Vendég WC beépítése is lehetséges; a szükséges csatlakozások már rendelkezésre állnak. A hálórészt egy boltíves ajtó választja el a lakótér többi részétől. Ez a rész magában foglalja a fő hálószobát, a gyerekszobát/irodát és a kádas fürdőszobát. A lakáshoz tartozik egy földalatti parkolóhely és egy tárolóegység az alagsorban. Érdeklí ez a jól karbantartott, csendes ingatlan? Akkor küldjön ajánlatkérést e-mailben, vagy hívjon minket a +49 179 2274038 telefonszámon.

VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## További információ / adatok

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 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.



VP azonosító: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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