

Schlüsselfeld / Aschbach

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial – zukunftsichere Kapitalanlage

VP azonosító: 26161034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202,84 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.719 m²

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

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

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Áttekintés

VP azonosító	26161034
Hasznos lakótér	ca. 202,84 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	440.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 71 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.05.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	121.10 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselheld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Az elso benyomás

Dieses im Jahr 1963 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem einfachen, jedoch gepflegten Zustand und stellt für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.057 m² überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihre ruhige Lage, flexible Nutzbarkeit, eine gute Grundstruktur sowie ein attraktives Ausbau- und Wertsteigerungspotenzial.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf drei Wohneinheiten mit ca. 175 m² Wohnfläche sowie eine zusätzlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss von ca. 80 m². Ergänzend stehen im Kellergeschoss ca. 71 m² Nutz- und Nebenflächen zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich damit ein vielseitig nutzbares Objekt, das sowohl für klassische Vermietungskonzepte als auch für individuelle Nutzungsideen geeignet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 65 m² große Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Abstellraum sowie einer Terrasse mit direktem Zugang ins Grüne. Die funktionale Aufteilung sorgt für eine gute Vermietbarkeit.

Das Obergeschoss gliedert sich in zwei Einheiten. Die größere Wohnung auf der linken Seite verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche und umfasst drei Zimmer, darunter Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein Balkon ergänzt diesen Wohnbereich und schafft zusätzlichen Komfort.

Die zweite Einheit im Obergeschoss rechts bietet ca. 37 m² Wohnfläche mit zwei Zimmern sowie einem Badezimmer mit Dusche. Diese Einheit befindet sich derzeit im Ausbauzustand und eröffnet somit zusätzliches Potenzial für eine individuelle Fertigstellung und späteren Wertsteigerung, inklusive einer vorgesehenen Terrasse.

Im Dachgeschoss steht eine teilweise ausgebaute Fläche von ca. 80 m² zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lässt, beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder Erweiterungsbereich.

Das Kellergeschoss umfasst ca. 71 m² Nutzfläche und ist in mehrere Abstellräume, einen Waschbereich mit Dusche sowie den Heizungsraum gegliedert.

Technisch wurde die Immobilie bereits modernisiert: Eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas sorgt für die Beheizung des Gebäudes. Der Wärmeerzeuger wurde im Jahr 2022 erneuert, zudem erfolgte im Jahr 2021 der Austausch der Fenster, was den energetischen Standard der Immobilie deutlich verbessert.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen sowie ausreichend Stellplätze direkt auf

dem Grundstück, wodurch eine komfortable Parksituation für mehrere Parteien gewährleistet ist.

Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus Garten- und Terrassenflächen sowie eine ruhige, grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Insgesamt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit solider Substanz, klarer Struktur und attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung legen.

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in Aschbach, einem ruhigen und naturnah gelegenen Ortsteil im Landkreis Bamberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Besonders Naturliebhaber und Ruhesuchende profitieren von der idyllischen Lage und der unmittelbaren Nähe zur fränkischen Landschaft.

Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege verlaufen direkt durch die reizvolle Umgebung und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die naturnahe Lage schafft ein entspanntes Wohngefühl und verbindet ländliche Ruhe mit einem hohen Maß an Erholung und Privatsphäre.

Trotz der ruhigen Umgebung ist eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften und sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Weltkulturerbestadt Bamberg ist in angemessener Fahrzeit erreichbar und überzeugt mit einer historischen Altstadt, einem vielfältigen kulturellen Angebot sowie zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist der Standort ebenfalls gut angebunden: Über die nahegelegene Autobahn A3 sowie umliegende Bundes- und Staatsstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Würzburg, Erlangen und Nürnberg. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zudem für eine solide Anbindung an die umliegenden Orte und die Region.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur – ideal für alle, die Lebensqualität im Grünen mit urbaner Anbindung verbinden möchten.

VP azonosító: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

További információ / adatok

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: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com