

Wertheim / Bestenheid

2 Doppelhaushälften mit 5 Wohnungen und weiterem Ausbaupotential...

VP azonosító: 26249017



VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 430 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 836 m²

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Áttekintés

VP azonosító	26249017
Hasznos lakótér	ca. 430 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálósobák	9
Fürdoszobák	5
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	475.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 260 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.03.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	224.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan



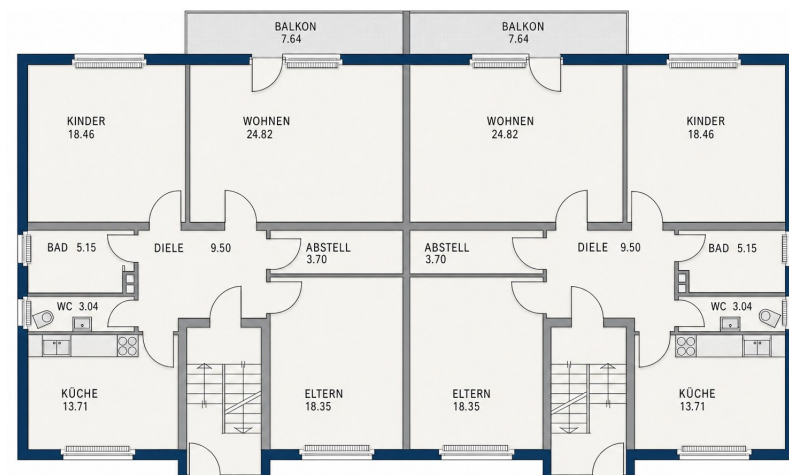
VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az ingatlan

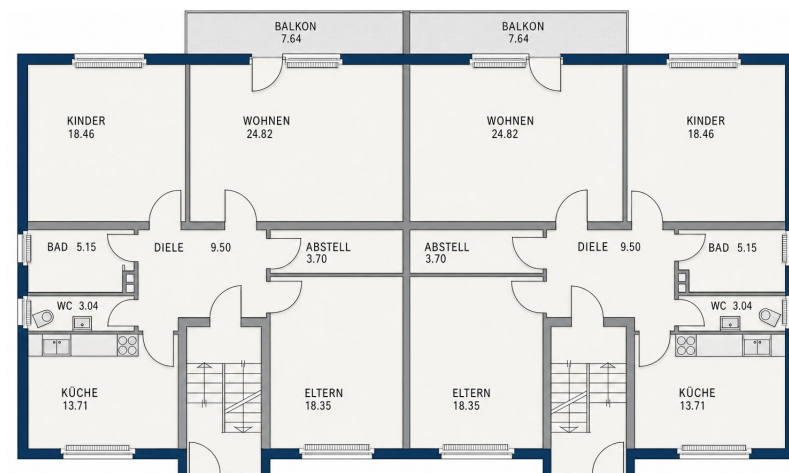


VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

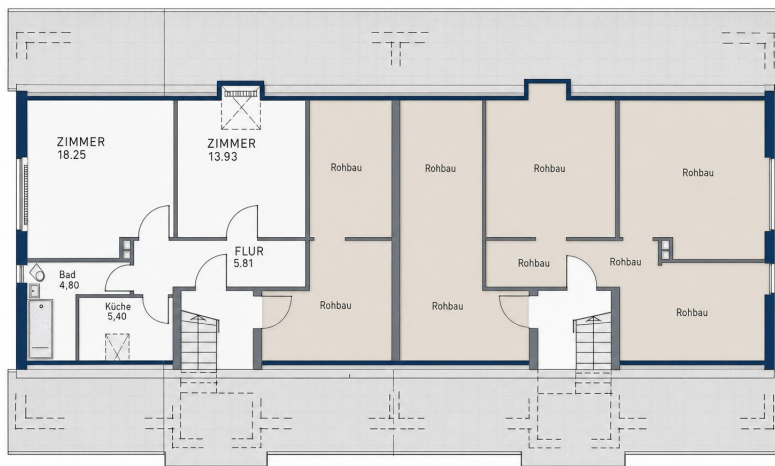
Alaprajzok



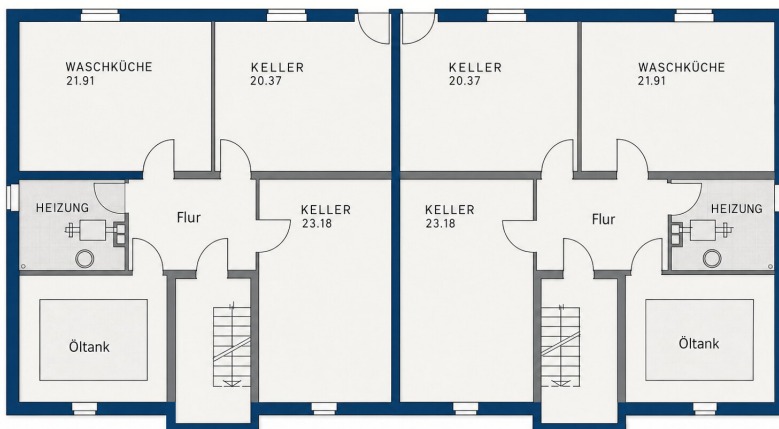
KI generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



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



KI-generierter Grundriss - Ausschnitte zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgemäße oder verbindliche Planunterlagen



KI-generierter Grundriss - Ausschnitte zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgemäße oder verbindliche Planunterlagen

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

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Az elso benyomás

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 ausgebaute 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.

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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 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.

VP azonosító: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim

Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0

E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com