

Bad Windsheim – Bad Windsheim

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Potenzial für 6 Wohneinheiten

VP azonosító: 23333022



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 308 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.253 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

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

VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 23333022                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 308 m²                                 |
| Tet? formája             | Nyeregtet?                                 |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHET?  | megállapodás szerint                       |
| Szobák                   | 16                                         |
| Hálósobák                | 8                                          |
| FÜRD?SZOBÁK              | 5                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1938                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 549.000 EUR                                                                           |
| Ház                         |                                                                                       |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 4,76 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2013                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 0 m²                                                                              |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha                |

VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | OEL            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 13.02.2033     |
| Energiaforrás                                      | Olaj           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 221.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |



VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Az ingatlan







VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Für ausgewählte Kunden suchen  
wir Immobilien und Grundstücke.

Shop Kitzingen  
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com



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

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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

VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Az els? benyomás

RENDITE & ANLAGE. von Poll Immobilien Kitzingen freut sich Ihnen ein exklusives Mehrfamilienhaus mit derzeit insgesamt 4 Wohneinheiten auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1253 qm präsentieren zu dürfen. Die Immobilie bietet ein hervorragendes Ausbaupotenzial auf bis zu 6 Wohneinheiten und ist perfekt geeignet für Investoren, die auf der Suche nach einem renditestarken Objekt sind. Derzeit sind 4 Wohnungen vermietet, die Erdgeschosswohnung wird von den jetzigen Eigentümern bewohnt. Daher eignet sich diese Wohnung perfekt zur Selbstnutzung. Diese großzügige, renovierte 5-Zimmerwohnung lässt keine Wohnwünsche offen. Bad Windsheim ist eine sehr attraktive und begehrte Kleinstadt, daher wird es einfach sein, das volle Ertragspotential dieses Hauses auszuschöpfen. PLATZ & SORGFALT. Die Wohnräume verteilen sich derzeit auf: Erdgeschosswohnung, Obergeschosswohnung rechts, Obergeschoss/Dachgeschoss-Maisonettewohnung links, Dachgeschosswohnung rechts. Die 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss hat ca. 115 qm Wohnfläche. Diese verfügt über einen großen Wohn- und Essbereich, eine Küche, drei Schlafzimmer, ein Büro, ein barrierefreies Bad sowie ein Gäste-WC. Hier lässt sich aufgrund der großzügigen Räumlichkeiten und des offenen Grundrisses wunderbar leben. 2013 wurde die Wohnung komplett renoviert: von der Elektrik über die Fußböden bis hin zu den Türen, brauchen Sie sich in nächster Zeit um nichts zu kümmern. Im Obergeschoss finden Sie auf der rechten Seite eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 qm Wohnfläche. Diese verfügt über ein helles Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro/Kinderzimmer und ein Bad. Die Wohnung besticht durch ihre warme und angenehme Atmosphäre und ist ideal für Paare oder kleine Familien. Die 4-Zimmer-Maisonettewohnung auf der linken Seite erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet mit ca. 90 qm viel Platz für eine große Familie. Hier finden Sie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen, eine Küche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss auf der rechten Seite bietet auf ca. 46 qm Wohnfläche ein helles Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro und ein Bad. Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre und ist ein gemüthlicher Rückzugsort für Singles oder Paare. Der gepflegte Garten rund um das Haus steht allen Mietern zur Verfügung. Zudem gibt es im Garten einen großen Abstellraum, der für Fahrräder und Gartengeräte genutzt werden kann. Zum Angebot gehören auch 2 Garagen und die Möglichkeit, auf der Straße zu parken. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sehr zentralen Lage, unweit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken, öffentlichen Verkehrsmitteln und dem bekannten Bad Windsheimer Kurpark. Es bietet somit ein hervorragendes Wohnumfeld für die Mieter und ist ein Hingucker für jeden Kapitalanleger. Mit geringem Aufwand besteht die Möglichkeit, auf 6 Wohnungen zu

erweitern und somit weiteres Renditepotential zu schaffen. Mieteinnahmen liegen derzeit bei 22.860€ pro Jahr. Wir sind uns sicher, dass Sie von diesem Objekt begeistert sein werden und stehen Ihnen für eine Besichtigung oder weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Részletes felszereltség

### Highlights:

- \* 2013 renovierte Erdgeschosswohnung sofort bezugsbereit
- \* Drei vermietete Wohnungen
- \* Maisonettewohnung mit Schwedenofen
- \* Hervorragendes Ausbaupotenzial auf bis zu 6 Wohneinheiten
- \* Sehr großes und sonniges Grundstück
- \* Zentrale Lage

**VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim**

## Minden a helyszínr?!

Die Stadt Bad Windsheim gehört zum Landkreis Neustadt Aisch-Bad Windsheim in Mittelfranken und hat ca. 12.000 Einwohner. Dort treffen die beiden Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe aufeinander. Bad Windsheim ist das einzige Heilbad in Mittelfranken und wird zudem als liebenswerte Kur- und Kongressstadt betitelt. Unter Anderem lädt der weitläufige Kurpark zum Verweilen und Genießen ein. Zudem ist dort die bekannte Franken-Therme, die besonders für ein paar entspannte Stunden sorgt. Besonders ist zudem das Freilandmuseum Bad Windsheim, dort kann man eine Zeitreise durch 700 Jahre fränkische Alltagsgeschichte erleben. Aber auch die Altstadt an sich überzeugt durch die klassisch fränkischen Fachwerkbauten. Mit zahlreichen Gaststätten, Bars, aber auch weiteren Freizeitaktivitäten, wie einer Minigolfanlage sind sie bestens versorgt. Auch die Verkehrsverbindungen sind gut. In wenigen Gehminuten sind Sie am Bahnhof, von dem aus Sie sowohl Nürnberg als auch Würzburg bequem erreichen können. Durch Anbindung an die Autobahn A7 und die Bundesstraße B8 ist die Stadt auch mit dem Auto bestens zu erreichen. Aber auch die kleinsten kommen nicht zu kurz: hier haben Sie die Wahl zwischen verschiedenen Kindergärten, unter Anderem auch einem Waldkindergarten. Das schulische Angebot ist ebenso breit gefächert. Sie finden im Ort alle Schulformen, von Grundschule über Mittelschule, Realschule bis hin zum Gymnasium.



VP azonosító: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 221.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23333022 - 91438 Bad Windsheim – Bad Windsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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