

Prichsenstadt / Neudorf

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit modernem Komfort

VP azonosító: 25432210



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

VÉTELÁR: 360.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 256,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 439 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

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

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Áttekintés

VP azonosító	25432210	Vételár	360.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 256,5 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2010
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1949		
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1949

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



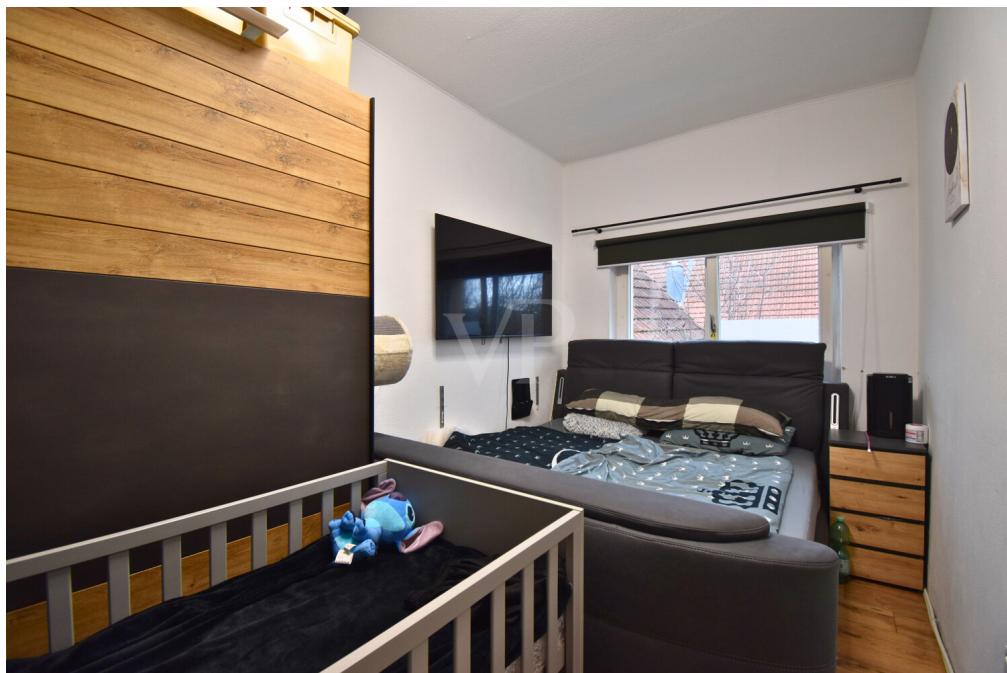
VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



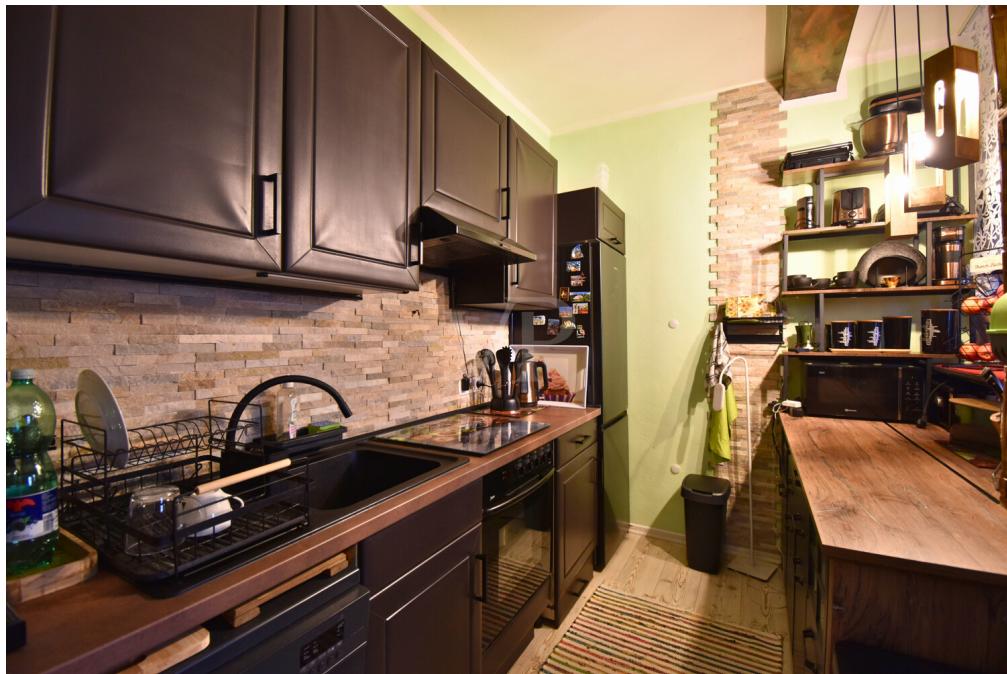
VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az ingatlan



WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

www.vp-finance.de



VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Az elso benyomás

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1949 präsentiert sich als gepflegte und solide Kapitalanlage mit drei gut vermieteten Wohneinheiten. Auf einem Grundstück von ca. 439 m<sup>2</sup> verteilt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 256,5 m<sup>2</sup>, die durch eine durchdachte Aufteilung und attraktive Außenflächen überzeugt. Die Immobilie wurde im Jahr 2010 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Fenster, die Heizungsanlage, die Sanitärinstallationen sowie die Wärmedämmung der Außenfassade erneuert. Ergänzend dazu wurden im Jahr 2024 die Badezimmer der beiden Erdgeschosswohnungen modernisiert, wodurch der Wohnkomfort nochmals deutlich gesteigert wurde. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,5 kW unterstützt eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung.

Die drei Wohneinheiten sind funktional geschnitten und ermöglichen eine klare Trennung der Wohnbereiche. Die Erdgeschosswohnung auf der linken Seite verfügt über einen Eingangsbereich, eine offene Küche sowie einen hellen und großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche und eine Terrasse mit Zugang zum Außenbereich. Die Erdgeschosswohnung auf der rechten Seite bietet ebenfalls einen eigenen Eingangsbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine offene Küche mit integriertem Wohnbereich. Auch diese Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse.

Die Wohneinheit im Obergeschoss ist familienfreundlich gestaltet und über einen zentralen Flur erschlossen, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, ein Badezimmer mit Badewanne, drei Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem weiteren Balkon. Insgesamt stehen den Bewohnern somit zwei Terrassen und zwei Balkone zur Verfügung, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen.

Ergänzend bietet das Grundstück vier Außenstellplätze für Fahrzeuge sowie einen Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum schafft. Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Durch die Kombination aus stabiler Vermietung, moderner technischer Ausstattung stellt dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie auch für Käufer, die eine teilweise Eigennutzung in Verbindung mit Vermietung in Betracht ziehen.

Die Jahresmieteinnahmen betragen: 20.580€

Bruttorendite: 5,72%

Eine Besichtigung ermöglicht es, sich persönlich von dem gepflegten Zustand und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Objekts zu überzeugen.  
Überzeugen Sie sich gerne bei einem Besichtigungstermin von diesem Mehrfamilienhaus!

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Részletes felszereltség

### \*HIGHLIGHTS\*

- 3 gut vermietete Wohneinheiten
  - 2 Terrassen
  - 2 Balkone
  - modernisiert 2010
  - 2024 Bäder EG erneuert
  - PV-Anlage mit 12,5 KW
  - 4 Außenparkplätze
- uvm.

VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Prichsenstadt, eingebettet in eine attraktive Umgebung mit dörflichem Charakter. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, ebenso wie Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zugänglich, sodass eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile und Regionen gewährleistet ist. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der naturnahen Umgebung, die Freizeitgestaltung im Grünen sowie kurze Wege zu Wander- und Radwegen ermöglicht.

**VP azonosító: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25432210 - 97357 Prichsenstadt / Neudorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellinger

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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