

Kirchlauter / Neubrunn

Einziehen und Schritt für Schritt verwirklichen

Codice oggetto: 26221037



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 881 m²

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26221037
Superficie netta	ca. 282 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	23.08.2026
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	211.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



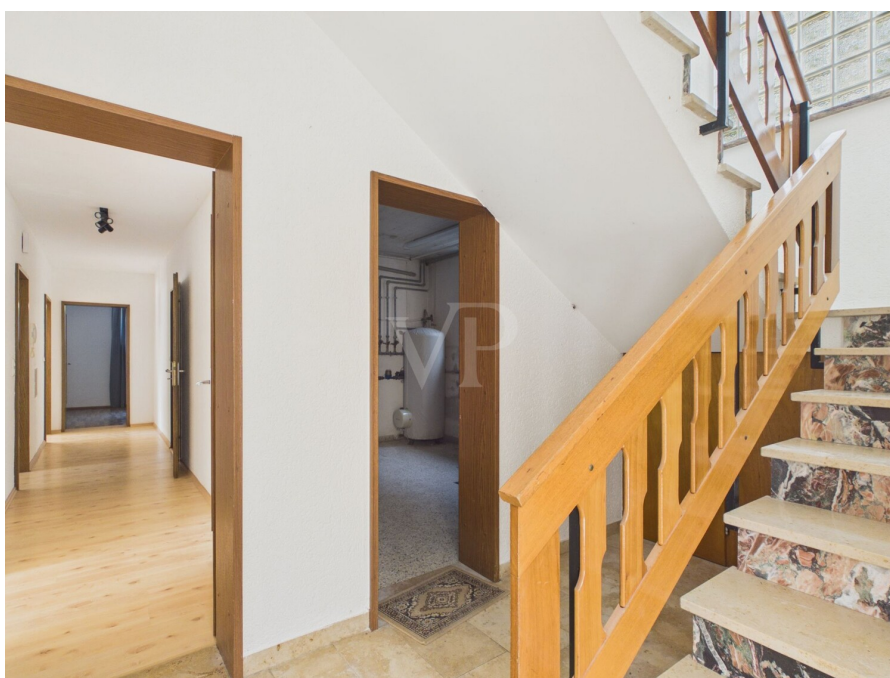
Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



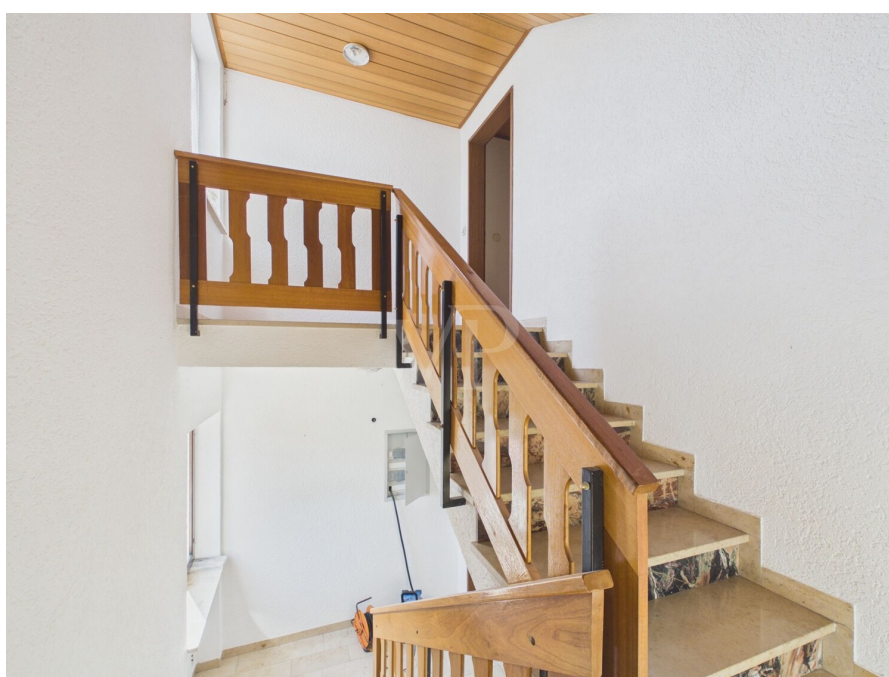
Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Una prima impressione

Mehrfamilienhaus mit Potenzial – einziehen, weitergestalten, Werte schaffen

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine spannende Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Auf einem angenehm ruhigen Grundstück mit Terrassen- und Balkonflächen lassen sich die einzelnen Etagen Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen fertigstellen und modernisieren. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Anleger, die alle drei Einheiten vermieten möchten.

Das Erdgeschoss präsentiert sich gepflegt, modernisiert und bezugsbereit. Eine vorhandene Küche sowie elektrische Marmorplatten ermöglichen einen unkomplizierten Einzug bzw. eine zeitnahe Nutzung der Wohnung.

Im Obergeschoss wurden die Renovierungsarbeiten bereits begonnen. Die Räume sind weitgehend entkernt, Schlitz für die neue Elektroinstallation wurden bereits vorbereitet. Auch ein Kaminofen steht zur Verfügung. Die begonnenen Arbeiten müssen vom neuen Eigentümer noch fertiggestellt werden – gleichzeitig bietet sich hier die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung individuell zu bestimmen.

Das Dachgeschoss befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen Zustand und eröffnet damit zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Ob als weitere Wohneinheit, großzügiger Wohnbereich oder nach einem ganz eigenen Nutzungskonzept – hier kann die Modernisierung vollständig an die persönlichen Vorstellungen angepasst werden.

Sowohl die Erd- als auch die Obergeschosswohnung verfügt über eine eigene Terrasse mit Gartenanteil. Das Eckgrundstück ist sehr ruhig gelegen und bietet Ihnen Blick ins Grüne.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit Grube, Werkstatt und mit elektrischen Rolltoren.

Besonders praktisch für die weitere Planung: Angebote für verschiedene anstehende Modernisierungsmaßnahmen liegen bereits vor, unter anderem für die energetische Dachsanierung, die Erneuerung der Elektrik und Fenster sowie den Einbau einer Fußbodenheizung. Damit besteht bereits eine gute Grundlage, um Umfang und Kosten der weiteren Arbeiten einschätzen zu können.

Insgesamt eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die bereits heute eine

bezugsfertige Einheit nutzen möchten und gleichzeitig Potenzial für die weitere Entwicklung des Hauses suchen. Das ruhige Grundstück, die vorhandenen Außenbereiche und die unterschiedlichen Ausbaustufen der drei Geschosse machen das Objekt zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine zukünftige Vermietung.

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage im Kirchlauterer Ortsteil Neubrunn, umgeben von der reizvollen Landschaft der Haßberge.

Vor Ort befinden sich unter anderem Kindergarten, Grundschule (1. + 2. Klasse), ein Unverpacktladen mit Cafe Ecke sowie Gastronomieangebot. Weitere Einrichtungen sind in Kirchlauter vorhanden.

Für größere Einkäufe bietet sich das nahegelegene Ebelsbach mit Supermärkten, Einzelhandel und weiteren Versorgungsmöglichkeiten an. Auch die Anbindung Richtung Haßfurt, Bamberg und Schweinfurt ist über die umliegenden Bundesstraßen und die A70 gut gegeben.

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com