

Niederwerrn

# Platz für neue Wohnideen: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Niederwerrn

*Número da propriedade: 26221002*



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

**PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26221002	Preço de compra	199.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1974	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	154.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.11.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



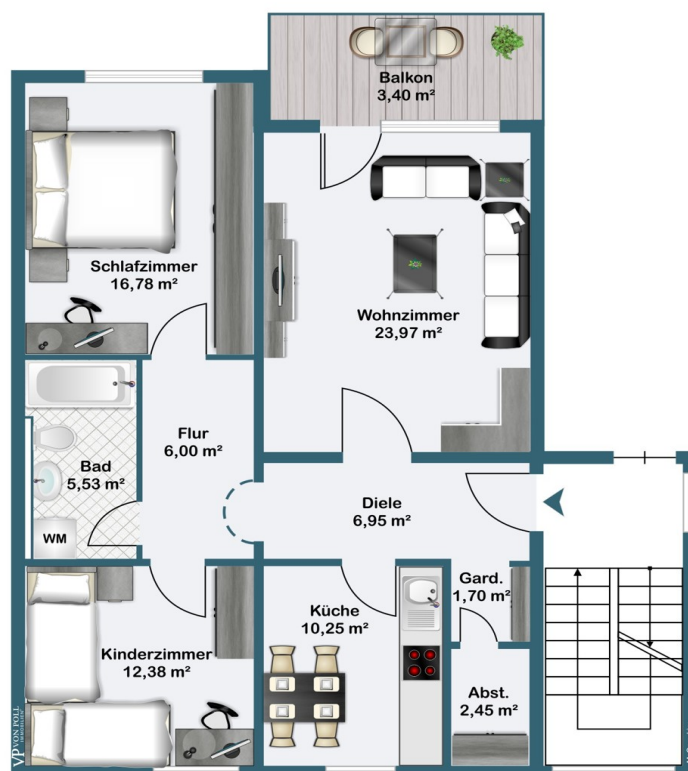
Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## O imóvel



Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn**

## Uma primeira impressão

**\*\* Hier können Sie sofort einziehen \*\***

Diese hübsche, optimal geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in der dritten Etage eines sehr gepflegten 8-Parteienhauses in Niederwerrn mit wunderbarem Blick in die parkähnlich angelegte Grünanlage.

Von der Diele gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Zugang zum Balkon. Von hier genießen Sie den Blick ins Grüne.

Sie möchten Ihre Küche individuell gestalten? Hier haben Sie die Möglichkeit. Die geräumige Küche bietet Ihnen auch Platz für einen Frühstückstisch.

Der Garderobebereich ist mit Regalen ausgestattet und verfügt somit über ausreichend Stauraum. Der Einbau eines Gäste-WCs ist hier möglich, Anschlüsse sind vorhanden.

Der Schlafbereich ist durch einen Bogendurchgang vom restlichen Wohnraum getrennt. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer / Büro und das Badezimmer mit Badewanne.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten, ruhig gelegenen Immobilie geweckt? Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

**Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn**

## Detalhes do equipamento

- \* Wohnzimmer, mit Zugang zum Balkon
  - \* Küche
  - \* Schlafzimmer
  - \* Kinderzimmer / Büro
  - \* Diele mit Einbauschränk
  - \* Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
  - \* Abstellraum mit Garderobe
  - \* Anschlüsse für ein Gäste-WC
- Sonstiges:
- \* Fliegengitter
  - \* Rollos (sturmverstärkt)
  - \* Tiefgaragenstellplatz (kann zusätzlich erworben werden)
  - \* Kellerabteil

**Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn**

## Tudo sobre a localização

Niederwerrn mit seinen ca. 7950 Einwohnern ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Hainig der Stadt Schweinfurt.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Siedlungsgebiet von Niederwerrn. In direkter Umgebung finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Ärzte, Kindergärten, Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie vor Ort. Schweinfurt ist durch einen Stadtbus angebunden. Eine Bushaltestelle finden Sie in unmittelbarer Nähe.

**Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26221002 - 97464 Niederwerrn**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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