

Niederwerrn

Gepflegtes MFH mit soliden Mieteinnahmen und schicker Wohnung zur Selbstnutzung

Número da propriedade: 26221028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 410 m² • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 543 m²

Número da propriedade: 26221028 - 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: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Numa vista geral

Número da propriedade	26221028	Preço de compra	995.000 EUR
Área	ca. 410 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	15	Modernização / Reciclagem	2026
Casas de banho	7	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1990	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	95.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.12.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 26221028 - 97464 Niederwerrn

O imóvel



Número da propriedade: 26221028 - 97464 Niederwerrn

O imóvel



Número da propriedade: 26221028 - 97464 Niederwerrn

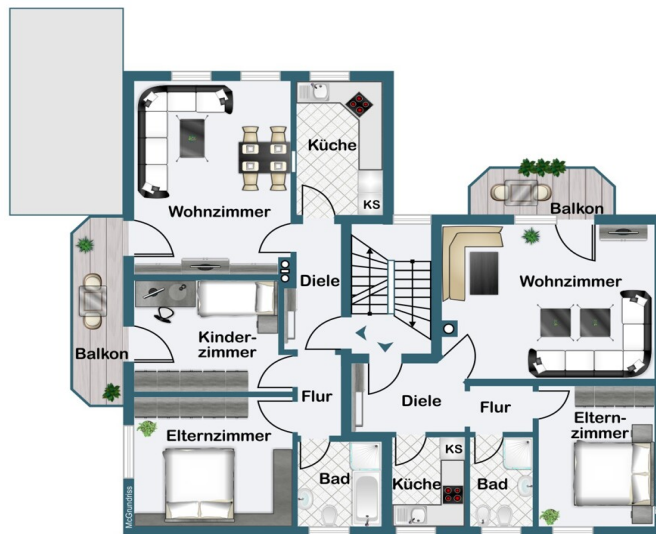
O imóvel

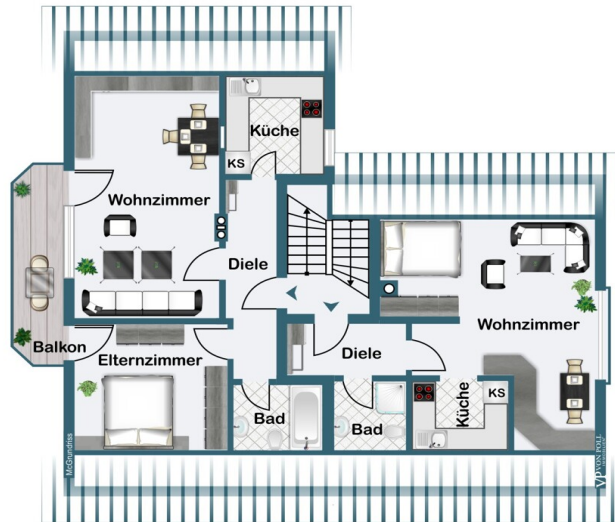


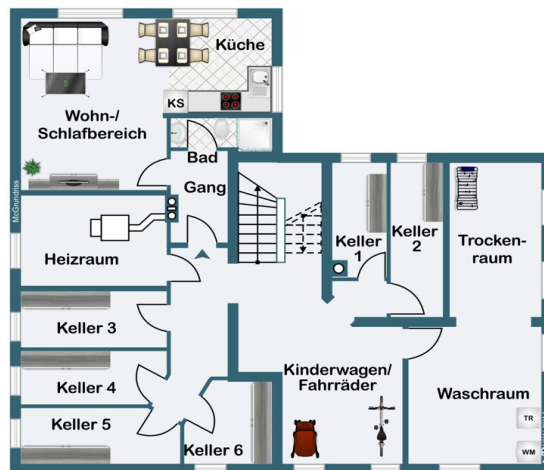
Número da propriedade: 26221028 - 97464 Niederwerrn

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: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 7-Parteienhaus, das sich in ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne befindet. Die Immobilie ist voll vermietet und generiert derzeit Mieteinnahmen in Höhe von ca. 50376,- Euro jährlich.

Die größeren Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet, mit Ausnahme des Apartments im Untergeschoss sowie des Apartments im Dachgeschoss. Letzteres bietet jedoch besondere Wohnqualitäten. Hervorzuheben ist eine großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 78 m² im Dachgeschoss, welche aktuell frei ist und idealerweise zur Selbstnutzung angeboten wird. Dies eröffnet eine attraktive Möglichkeit zur Teilfinanzierung der Immobilie.

Darüber hinaus besteht die Option, die moderne, geräumige Dachgeschosswohnung mit Balkon und offener Treppe zum angeschlossenen Studiozimmer mit dem benachbarten Apartment zu verbinden. Für die Verbindung ist lediglich eine Tür zu entfernen, wodurch ein großzügiges Wohnensemble geschaffen werden kann.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz oder eine Garage sowie ein Kellerabteil, die zusätzlichen Stauraum und Parkmöglichkeiten gewährleisten. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die Wert auf eine ruhige und grüne Umgebung legen.

Wurde Ihr Interesse geweckt?

Dann stellen Sie eine Anfrage per Email oder melden sich unter 0179-2274038.

Ein Besichtigungstermin kann nach Vereinbarung gern realisiert werden.

Número da propriedade: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Detalhes do equipamento

Untergeschoss: Apartment , (ca. 30 m²), vermietet

Erdgeschoss rechts: 3-Zimmer- Wohnung (ca. 75 m²), Balkon, vermietet

Erdgeschoss links: 2-Zimmer- Wohnung (ca. 55 m²), Balkon, vermietet

Obergeschoss rechts: 3-Zimmer- Wohnung (ca. 75 m²), Balkon, vermietet

Obergeschoss links: 2- zimmer-Wohnung (ca. 55 m²), Balkon, vermietet

Dachgeschoss rechts: 2- Zimmer-Wohnung mit Dachstudio (ca. 78 m²), Balkon, frei

Dachgeschoss links: Apartment (ca. 43 m²), vermietet

Sonstiges:

- Waschraum mit separatem Anschluss für 7 Waschmaschinen und Trocknern
- Fahrradkeller
- Kellerraum für Gartengeräte
- 2 Garagen
- 5 Stellplätze

Número da propriedade: 26221028 - 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: 26221028 - 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 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.**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. 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.

Número da propriedade: 26221028 - 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

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

www.von-poll.com