

Wertheim / Bestenheid

2 Doppelhaushälften mit 5 Wohnungen und weiterem Ausbaupotential...

Número da propriedade: 26249017



PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • ÁREA: ca. 430 m² • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 836 m²

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Numa vista geral

Número da propriedade	26249017
Área	ca. 430 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	14
Quartos	9
Casas de banho	5
Ano de construção	1968
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	475.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 260 m ²
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	03.03.2036
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	224.00 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel



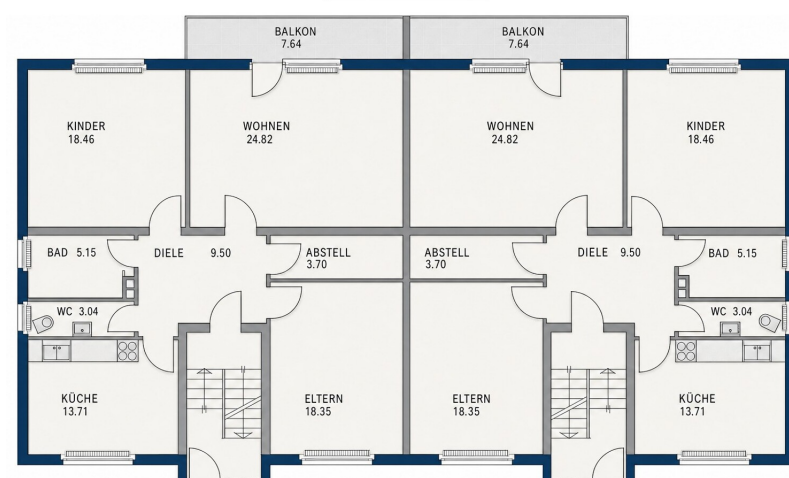
Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

O imóvel

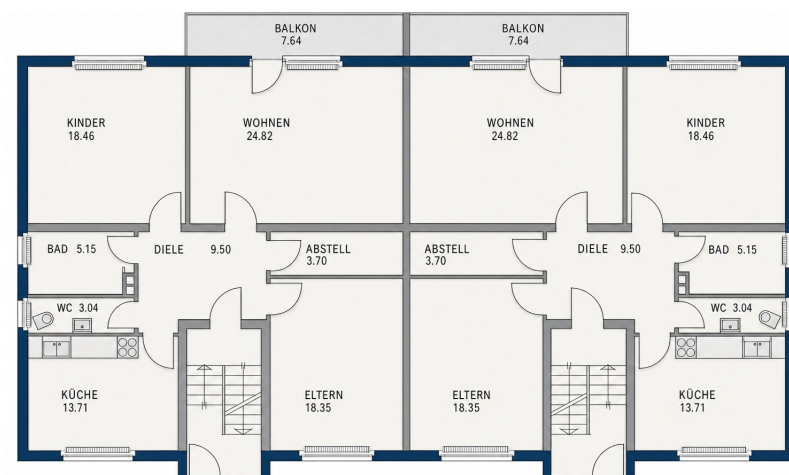


Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

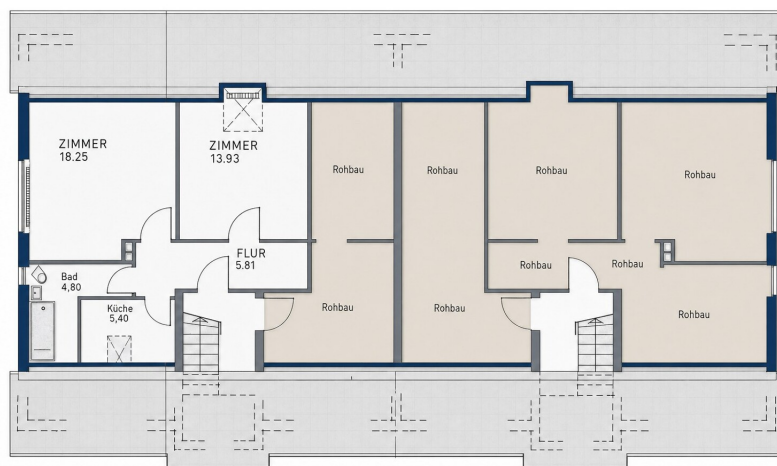
Plantas dos pisos



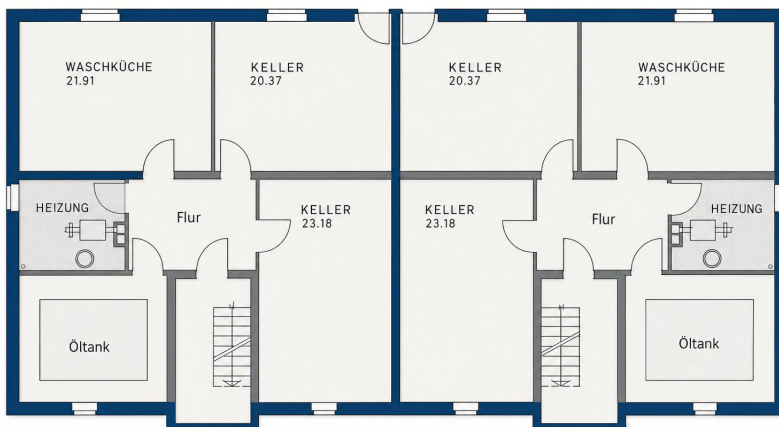
KI generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



KI generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgemäße oder verbindliche Planunterlagen



KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgemäße oder verbindliche Planunterlagen

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: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Uma primeira impressão

Diese beiden Doppelhaushälften wurden im Jahr 1968 errichtet und befinden sich in ruhiger Lage von Wertheim-Bestenheid.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich insgesamt vier nahezu gleich große Wohnungen mit jeweils ca. 97 m² Wohnfläche. Drei dieser Wohnungen sind derzeit vermietet.

Das bereits ausgebaut linke Dachgeschoss verfügt aktuell über ca. 40 m² Wohnfläche. Durch die Verbindung mit dem angrenzenden, derzeit noch im Rohbau befindlichen Speicher besteht die Möglichkeit, die bestehende Wohnfläche künftig zu erweitern. Das rechte Dachgeschoss befindet sich vollständig im Rohbau und bietet weiteres Ausbaupotenzial für die Realisierung einer zusätzlichen Wohnung.

Unmittelbar am Grundstück verläuft ein mit Pkw befahrbarer Anliegerweg. Dadurch besteht die Möglichkeit, den derzeit ungenutzten Gartenbereich künftig zur Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze zu nutzen. Zwei Garagen, die sich in ca. 100 Metern Entfernung vom Grundstück befinden, sind ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Die derzeitigen Mieteinnahmen der drei vermieteten Wohnungen belaufen sich auf ca. 16.200 € p.a. und liegen damit deutlich unter den aktuell erzielbaren Vergleichsmieten. Das hieraus resultierende Mietsteigerungspotenzial („Underrent“) wurde bei der Wertermittlung der Immobilie maßgeblich berücksichtigt.

Insgesamt bietet die Immobilie neben den bestehenden Mieterträgen ein erhebliches Entwicklungspotenzial – sowohl durch die mögliche Erweiterung der bestehenden Dachgeschosswohnung als auch durch den Ausbau einer weiteren Wohnung und die Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze.

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Tudo sobre a localização

Sämtliche Schulen, Grundschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Wirtschaftsgymnasium und Berufsschule befinden sich im direkten Umfeld.

Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Zahnärzte. Physiotherapeuten sind hier vorhanden.

Ob Freibad, Campingplatz, Biergarten und Restaurants, Wandern oder Radfahren entlang der gut ausgebauten Wege direkt am Main, vielfältige Angebote der Kultur- und Sportvereine – das Freizeitangebot von Bestenheid bietet hier so einiges.

Die Altstadt von Wertheim mit ihren romantischen Gassen, vielen kleinen Läden und Restaurants erreichen Sie in ca. 5 Autominuten. Hier können Sie auch den fantastischen Blick von der Wertheimer Burg auf das Maintal, den Fluss und die Ausflugsschiffe genießen. Durch eine sehr gute Autobahnanbindung erreichen Sie u.a. die Metropole Frankfurt in nur ca. 60 Minuten, die Universitätsstadt Würzburg in nur ca. 30 Minuten.

Eine Fahrt durch das romantische Taubertal, vorbei am Kloster Bronnbach, ist durchaus ein Erlebnis.

Das bekannte Designer-Outlet „Wertheim Village“ befindet sich vor den Toren der Stadt.

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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.

Número da propriedade: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Pessoa de contacto

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

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

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

www.von-poll.com