

Niederwerrn

Gepflegtes MFH mit soliden Mieteinnahmen und schicker Wohnung zur Selbstnutzung

Objektnummer: 26221028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 543 m²

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Auf einen Blick

Objektnummer	26221028
Wohnfläche	ca. 410 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Badezimmer	7
Baujahr	1990
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	95.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Die Immobilie



Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Die Immobilie



Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

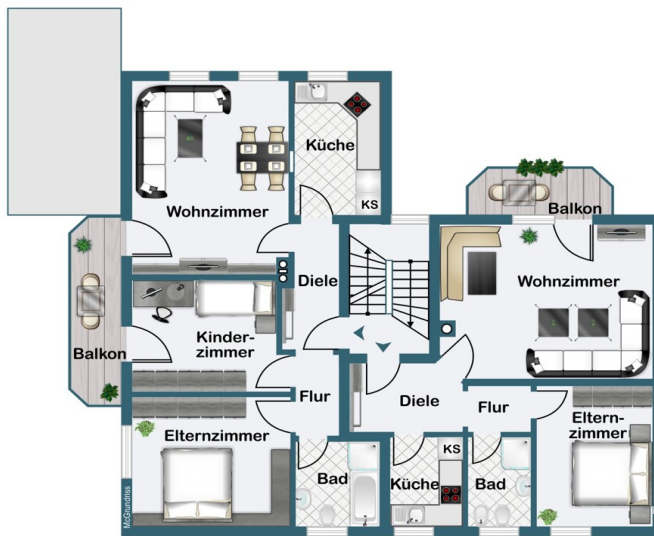
Die Immobilie

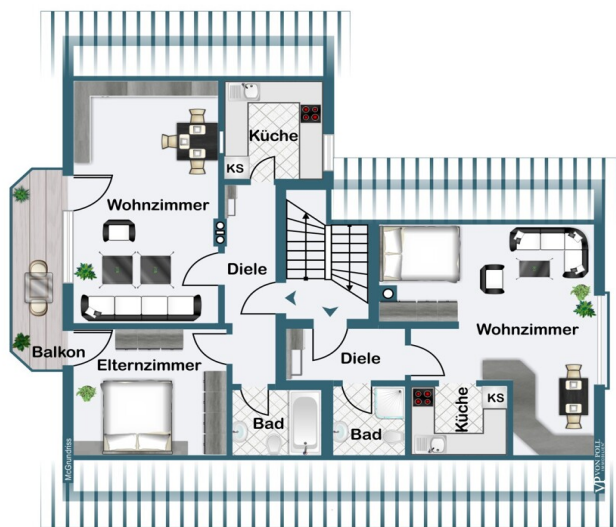


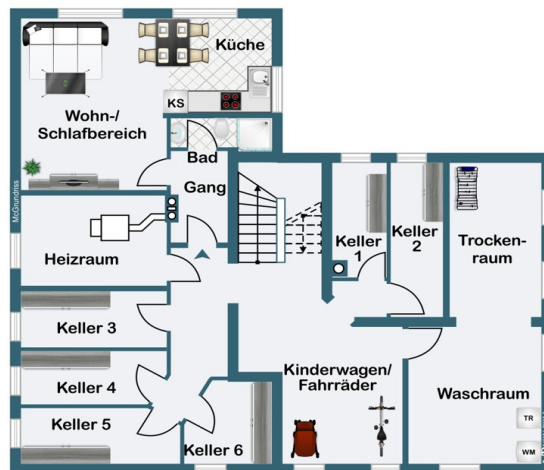
Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com