

Niederwerrn

Gepflegtes MFH mit soliden Mieteinnahmen und schicker Wohnung zur Selbstnutzung

Codice oggetto: 26221028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 410 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 543 m²

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

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

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26221028
Superficie netta	ca. 410 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Bagni	7
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

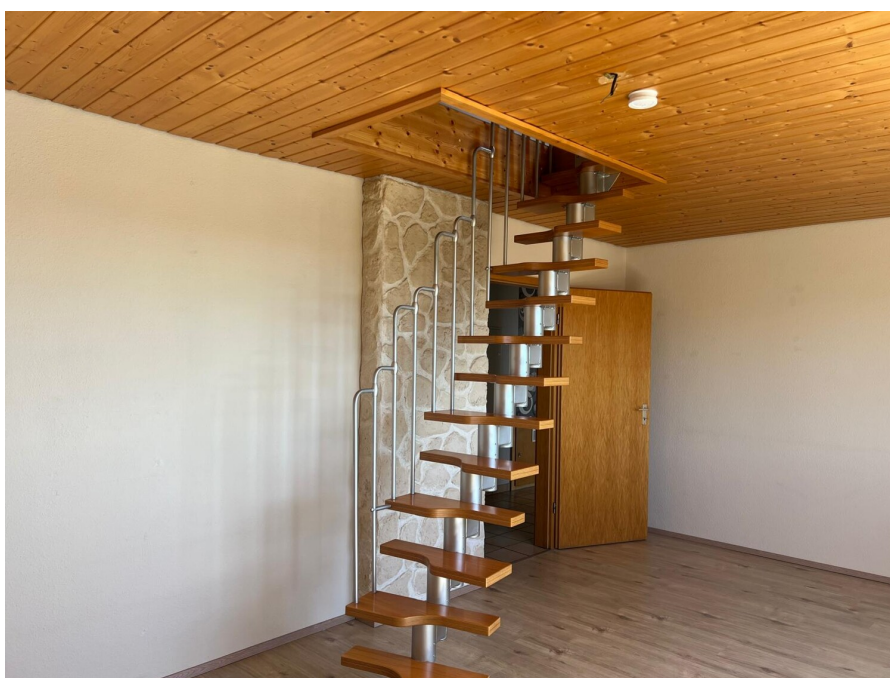
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

La proprietà



Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

La proprietà



Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

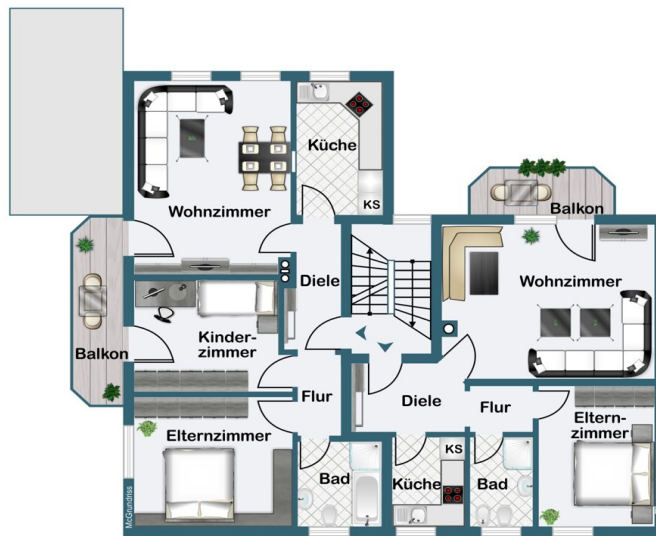
La proprietà

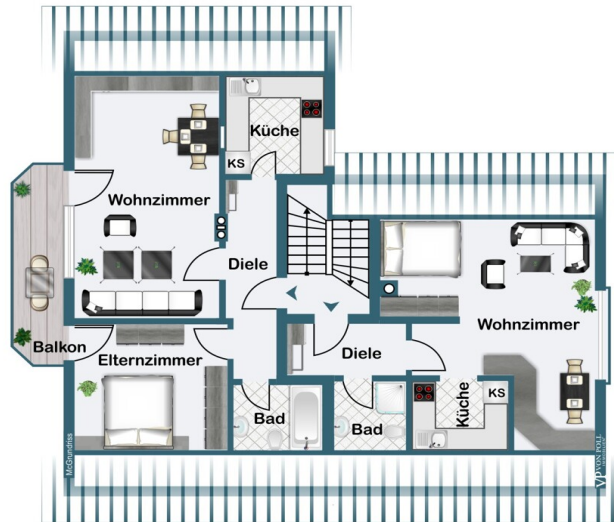


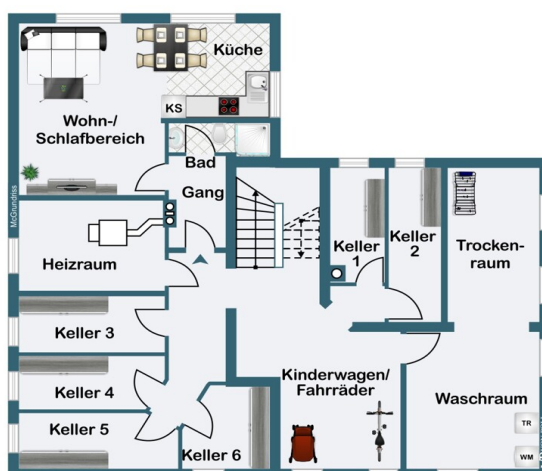
Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

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 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.

Codice oggetto: 26221028 - 97464 Niederwerrn

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