Mühlendorf

Ruhiges, voll vermietetes Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage von Mühlendorf

Objektnummer: 25161056



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 541 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 869 m²

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

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

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25161056
Wohnfläche	ca. 541 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	10
Badezimmer	7
Baujahr	1996
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	93.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie

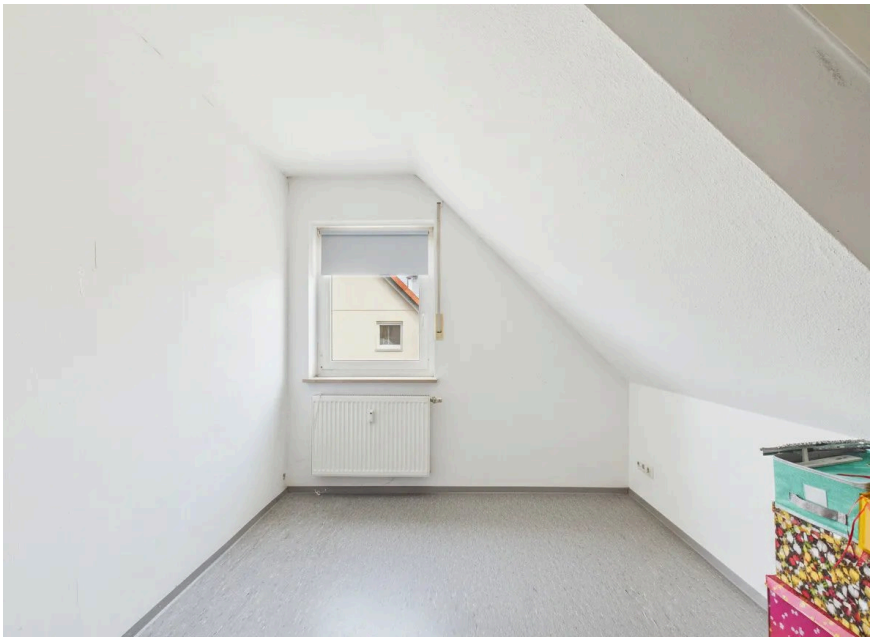




Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

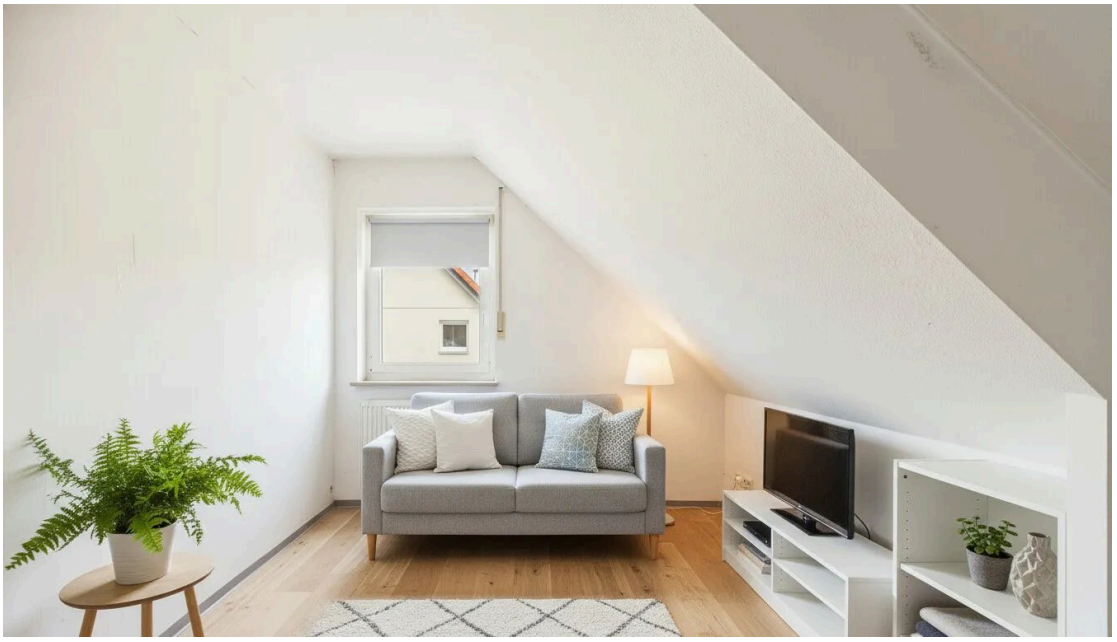
Die Immobilie

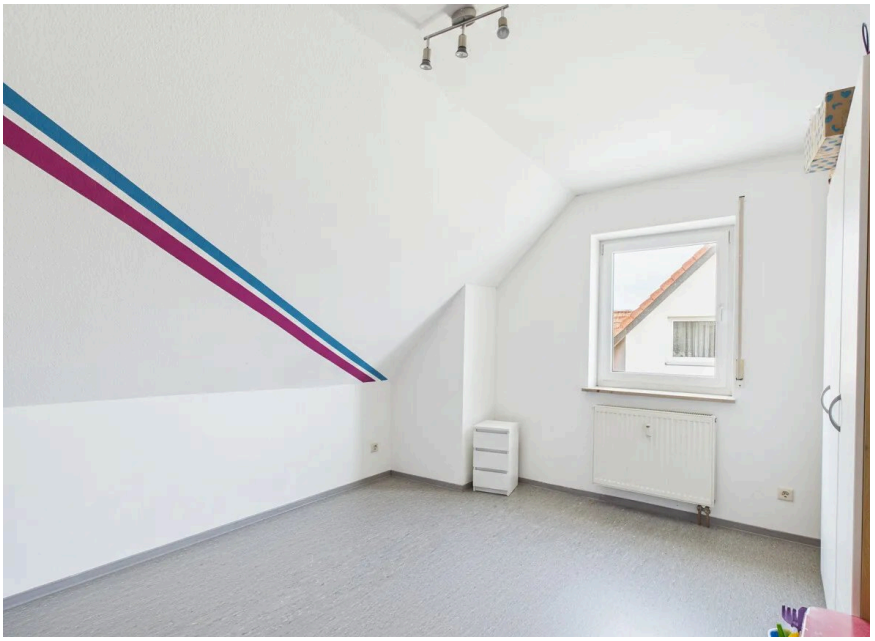




Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie

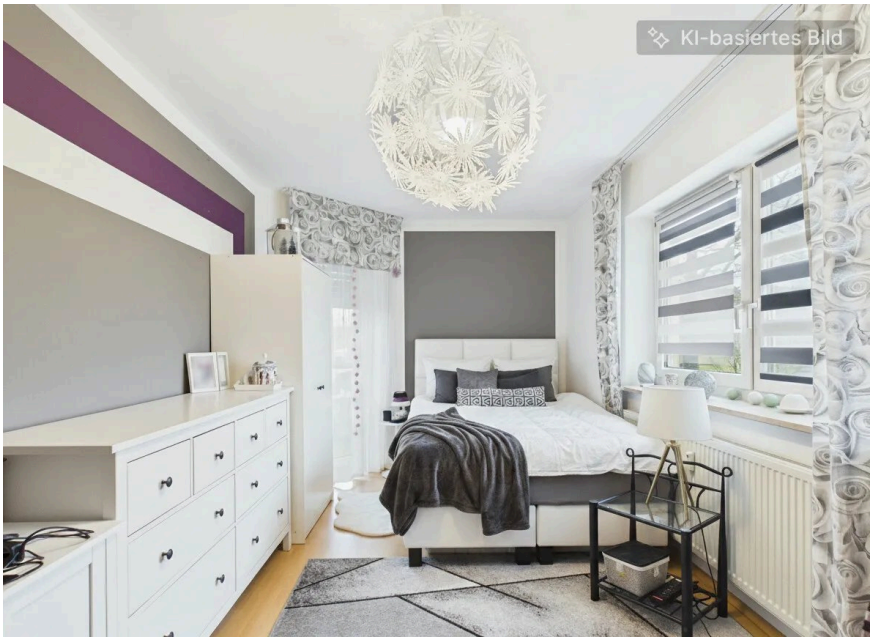




Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

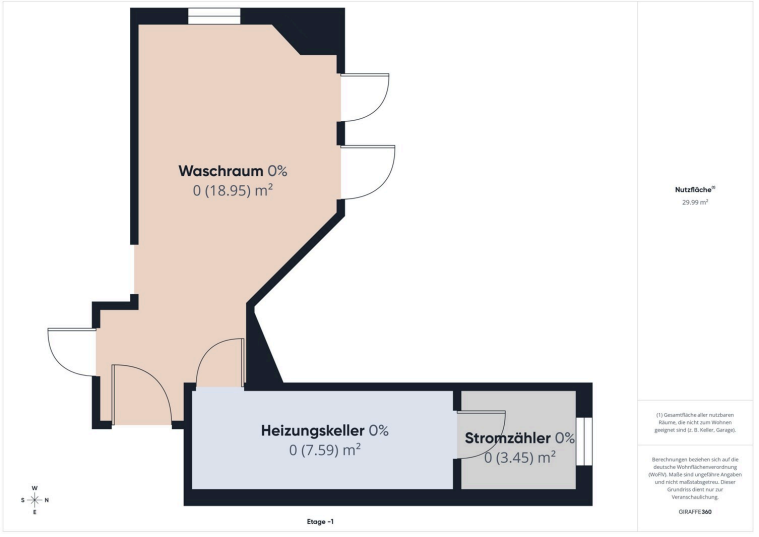
Grundrisse






Küche
7.56 m²
Badezimmer
4.96 m²
Wohnzimmer
38.01 m²
Diele
8.56 m²
Schlafzimmer
11.47 m²
Balkon 25%
2.42 (9.68) m²
Schlafzimmer
11.47 m²
Diele
8.56 m²
Balkon 25%
2.42 (9.66) m²
Wohnzimmer
38.5 m²
Badezimmer
4.96 m²
Küche
7.72 m²
W
S
N
E
Etage 2
Wohnfläche(1)
121.62 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopfhöhe
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360


Schlafzimmer
12.79 m²
Zimmer
11.08 m²
Diele
3.22 m²
Badezimmer
6.21 m²
Diele
2.98 m²
Badezimmer
6.24 m²
Zimmer
11.03 m²
Schlafzimmer
13.52 m²
W
S
N
E
Etage 3
Wohnfläche(1)
71.14 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopfhöhe
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360


Waschraum 0%
0 (18.95) m²
Heizungskeller 0%
0 (7.59) m²
Stromzähler 0%
0 (3.45) m²
W
S
N
E
Etage -1
Nutzfläche(1)
29.99 m²
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE360

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: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und vollständig vermietete Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 stellt eine attraktive und nachhaltige Kapitalanlage in ruhiger, gewachsener Wohnlage dar. Die massive, klassische Bauweise, kombiniert mit einer klar strukturierten Grundrissgestaltung, unterstreicht die solide Substanz der Immobilie und bildet eine verlässliche Grundlage für langfristige Werthaltigkeit.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 423 m² sowie zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss bietet das Objekt eine überzeugende Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Das großzügige Grundstück mit ca. 869 m² schafft zusätzlichen Freiraum und trägt zu einem insgesamt ansprechenden Gesamtbild bei.
Das Gebäude umfasst insgesamt 5 Wohneinheiten mit zusammen 17 Zimmern, darunter 10 Schlafzimmer und 7 Badezimmer. Alle Wohnungen sind vermietet und gewährleisten damit eine stabile und sofortige Einnahmesituation.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit 3 Zimmern, Küche und Bad. Das 1. Obergeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Wohnungen, jeweils mit drei Zimmern, Küche, Bad sowie einem Balkon. Im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind zwei großzügige Maisonettewohnungen untergebracht, die ebenfalls über jeweils 3 Zimmer, Küche, Bad und einen Balkon verfügen. Im Dachgeschoss wird das Raumangebot dieser Einheiten durch jeweils zwei zusätzliche Zimmer und ein weiteres Badezimmer ergänzt, wodurch attraktive Wohnflächen mit besonderem Charakter entstehen.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Funktionsflächen, die den Wohnkomfort sinnvoll erweitern. Hier befinden sich ein Waschraum, der Hausanschlussraum, der Heizungsraum sowie weitere Abstell- und Kellerräume. Zusätzlich stehen den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Kellerabteile zur Verfügung, die für ausreichend Stauraum sorgen.

Die Ausstattung des Hauses ist funktional ausgeführt und entspricht den Anforderungen einer nachhaltigen Vermietbarkeit. Die Beheizung erfolgt über eine Zentral-Öl-Heizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung des gesamten Gebäudes sicherstellt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine klare, zeitlose Architektur sowie durch ihre wirtschaftlich sinnvolle Bauweise aus.

Zusammenfassend stellt dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus eine stabile und langfristig ausgerichtete Investitionsmöglichkeit dar. Die Kombination aus solider Bausubstanz, durchdachter Aufteilung, gewachsener Wohnlage und gesicherter Mietsituation macht das Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit für Investoren, die

Wert auf Planungssicherheit und stabile Erträge legen.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Ausstattung und Details

- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 423 m²
- zusätzliche Nutzfläche / Kellerabteile im Untergeschoss vorhanden
- solide, klassische Bauweise mit klar strukturierter Grundrissgestaltung

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Alles zum Standort

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in Mühlendorf, einem idyllischen und ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Walsdorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die ruhige Wohnlage, umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldflächen, bietet ein angenehmes Lebensumfeld und spricht insbesondere Naturliebhaber, Familien sowie Ruhesuchende an.

Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein und unterstreicht den hohen Wohnwert der Lage. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den umliegenden Ortschaften und Städten, wodurch sich ländliche Ruhe und praktische Alltagstauglichkeit harmonisch verbinden.

Trotz der beschaulichen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Über die nahegelegene Autobahn A70 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Schweinfurt und Würzburg. Auch das regionale Straßennetz sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden .
Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in die Gemeinde Walsdorf sowie in die Stadt Bamberg gewährleistet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote, befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind in kurzer Zeit erreichbar. Ein aktives Vereinsleben sowie regionale Veranstaltungen tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität und einem starken Gemeinschaftsgefühl bei.

Insgesamt bietet die Lage in Mühlendorf eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, angenehmer Ruhe und guter Anbindung – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Städte der Region schätzen.

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

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 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.

Objektnummer: 25161056 - 96135 Mühlendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com