Schlüsselfeld / Aschbach

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial – zukunftssichere Kapitalanlage

Objektnummer: 26161034



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202.84 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1719 m²

Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

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

Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26161034
Wohnfläche	ca. 202.84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie

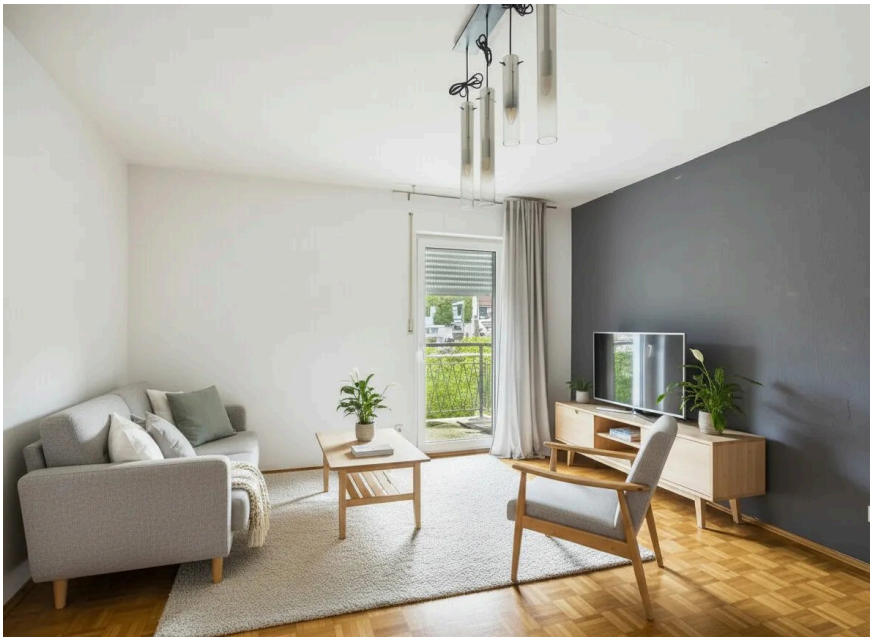




Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie

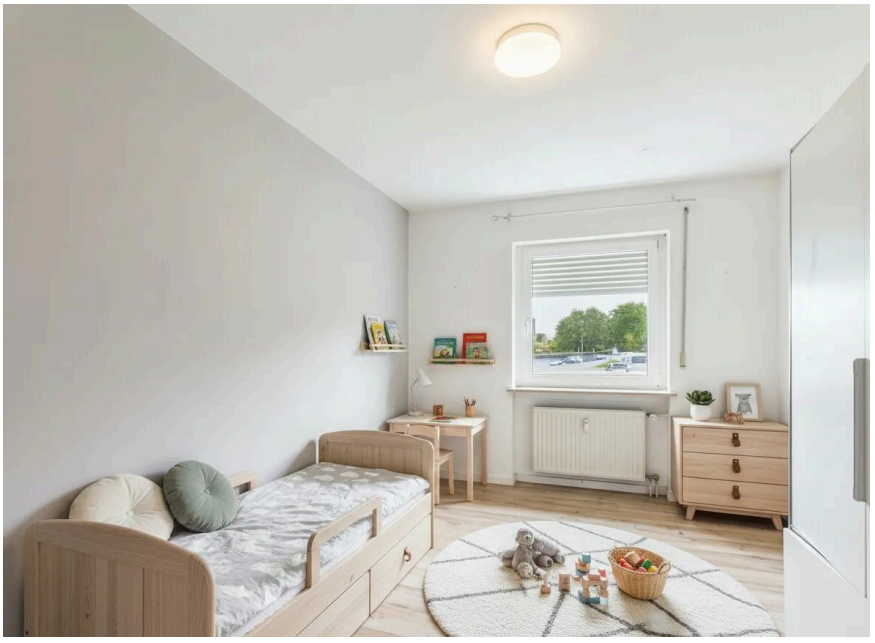




Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

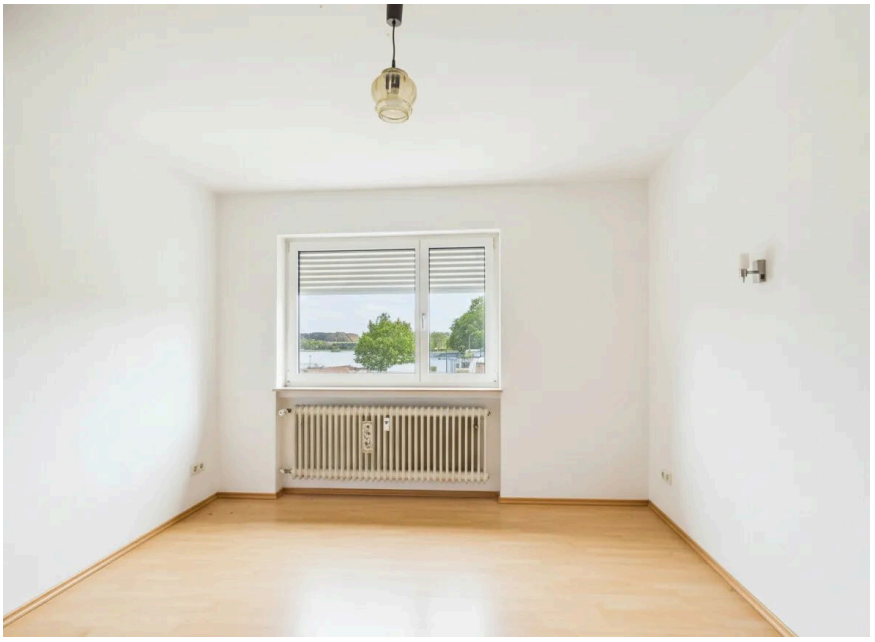
Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

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: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

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: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1963 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem einfachen, jedoch gepflegten Zustand und stellt für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive dar. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.057 m² überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihre ruhige Lage, flexible Nutzbarkeit, eine gute Grundstruktur sowie ein attraktives Ausbau- und Wertsteigerungspotenzial.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf drei Wohneinheiten mit ca. 175 m² Wohnfläche sowie eine zusätzlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss von ca. 80 m². Ergänzend stehen im Kellergeschoss ca. 71 m² Nutz- und Nebenflächen zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich damit ein vielseitig nutzbares Objekt, das sowohl für klassische Vermietungskonzepte als auch für individuelle Nutzungsideen geeignet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 65 m² große Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Abstellraum sowie einer Terrasse mit direktem Zugang ins Grüne. Die funktionale Aufteilung sorgt für eine gute Vermietbarkeit.

Das Obergeschoss gliedert sich in zwei Einheiten. Die größere Wohnung auf der linken Seite verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche und umfasst drei Zimmer, darunter Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein Balkon ergänzt diesen Wohnbereich und schafft zusätzlichen Komfort.

Die zweite Einheit im Obergeschoss rechts bietet ca. 37 m² Wohnfläche mit zwei Zimmern sowie einem Badezimmer mit Dusche. Diese Einheit befindet sich derzeit im Ausbauzustand und eröffnet somit zusätzliches Potenzial für eine individuelle Fertigstellung und späteren Wertsteigerung, inklusive einer vorgesehenen Terrasse.

Im Dachgeschoss steht eine teilweise ausgebaute Fläche von ca. 80 m² zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lässt, beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder Erweiterungsbereich.

Das Kellergeschoss umfasst ca. 71 m² Nutzfläche und ist in mehrere Abstellräume, einen Waschbereich mit Dusche sowie den Heizungsraum gegliedert.
Technisch wurde die Immobilie bereits modernisiert: Eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gas sorgt für die Beheizung des Gebäudes. Der Wärmeerzeuger wurde im Jahr 2022 erneuert, zudem erfolgte im Jahr 2021 der Austausch der Fenster, was den energetischen Standard der Immobilie deutlich verbessert.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen sowie ausreichend Stellplätze direkt auf dem Grundstück, wodurch eine komfortable Parksituation für mehrere Parteien gewährleistet ist.

Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus Garten- und Terrassenflächen sowie eine ruhige, grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Insgesamt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit solider Substanz, klarer Struktur und attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerung legen.

Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Aschbach, einem ruhigen und naturnah gelegenen Ortsteil im Landkreis Bamberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Besonders Naturliebhaber und Ruhesuchende profitieren von der idyllischen Lage und der unmittelbaren Nähe zur fränkischen Landschaft.

Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege verlaufen direkt durch die reizvolle Umgebung und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die naturnahe Lage schafft ein entspanntes Wohngefühl und verbindet ländliche Ruhe mit einem hohen Maß an Erholung und Privatsphäre.

Trotz der ruhigen Umgebung ist eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften und sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Weltkulturerbestadt Bamberg ist in angemessener Fahrzeit erreichbar und überzeugt mit einer historischen Altstadt, einem vielfältigen kulturellen Angebot sowie zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist der Standort ebenfalls gut angebunden: Über die nahegelegene Autobahn A3 sowie umliegende Bundes- und Staatsstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Würzburg, Erlangen und Nürnberg. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zudem für eine solide Anbindung an die umliegenden Orte und die Region.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur – ideal für alle, die Lebensqualität im Grünen mit urbaner Anbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

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: 26161034 - 96132 Schlüsselfeld / Aschbach

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