Breuberg

Für Kapitalanleger: Maisonette Wohnung in der Wolfenmühle

Objektnummer: 26177032



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

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

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26177032
Wohnfläche	ca. 110 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1624

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Ein erster Eindruck

Für Kapitalanleger: Ein Ort mit Geschichte und Charakter – eine besondere Gelegenheit

Diese außergewöhnliche, vermietete Maisonettewohnung vereint historischen Charme mit einem individuellen Wohnambiente. In einer denkmalgeschützten Mühle aus dem Jahr 1624 gelegen, begeistert sie durch ihre charaktervolle Architektur, sichtbare Holzelemente und traditionelles Fachwerk, die der Immobilie eine unverwechselbare Atmosphäre verleihen.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist fest vermietet und bietet damit eine interessante Gelegenheit für Investoren, die eine charaktervolle Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis suchen.

Auf ca. 110 m² Wohnfläche erstreckt sich ein großzügiges Wohnkonzept über zwei Ebenen. Insgesamt vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verbinden gemütliches Wohnen mit einem luftigen Raumgefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet das offene Wohn- und Esskonzept, das die besondere Architektur eindrucksvoll zur Geltung bringt. Die Kombination aus warmen Holzelementen und der offenen Gestaltung schafft ein Wohnambiente, das Tradition und Individualität auf harmonische Weise vereint.

Historischer Massivbau mit Holzfachwerk, eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre und der besondere Reiz eines denkmalgeschützten Gebäudes mit insgesamt 9 Wohneinheiten machen dieses Objekt zu einer echten Besonderheit.
Gemeinschaftsbereiche wie die Mühlenhalle für Veranstaltungen, der charmante Innenhof oder die Tenne runden das Angebot ab.
Eine Immobilie mit Geschichte, Charme und einer Architektur, die sich deutlich vom Gewöhnlichen abhebt.

Aus Schutz vor der Privatsphäre der Mieter wurden die Bilder ohne Einrichtungsgegenstände modifiziert dargestellt.

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Ausstattung und Details

* Offenes Wohnkonzept
* Jahresnetto-Kaltmiete: 7.920 €
* Parkettboden
* großzügige Raumaufteilung
* offene Galerie
* Wohnen mit Holz
* Gemeinschaftsbereich (Innenhof, Mühlenhalle, Tenne, Werkstatt)
* Kellerabteil

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

Alles zum Standort

Breuberg-Neustadt überzeugt als attraktiver Wohnstandort mit einem ruhigen, gewachsenen Umfeld, einer guten Infrastruktur und einem angenehmen Preisniveau im Vergleich zu den größeren Märkten der Rhein-Main-Region. Die Kombination aus naturnahem Wohnen im Odenwald, alltagsgerechter Versorgung und guter regionaler Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv. Der historische Ortskern verleiht Neustadt zusätzlichen Charme.

Ein besonderer Standortvorteil ist der Mümlingtal-Radweg, der direkt durch Breuberg-Neustadt verläuft. Entlang der Mümling bietet er ideale Möglichkeiten für Fahrradtouren, sportliche Aktivitäten und entspannte Ausflüge durch die reizvolle Landschaft des Odenwaldes.

Auch verkehrstechnisch ist Breuberg-Neustadt gut angebunden. Über die Bundesstraßen B 426 und B 45 sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem erreichbar. Die Fahrtzeiten mit dem Pkw betragen ca. 32 Minuten nach Aschaffenburg (30 km), ca. 30 Minuten nach Michelstadt (20 km), ca. 35 Minuten nach Erbach (22 km), ca. 38 Minuten nach Darmstadt (38 km) und ca. 60 Minuten nach Frankfurt am Main (65 km). Ergänzend bestehen Busverbindungen zu den umliegenden Orten sowie zum Bahnhof Höchst im Odenwald mit Anschluss an die Odenwaldbahn in Richtung Darmstadt und Frankfurt.

Objektnummer: 26177032 - 64747 Breuberg

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: 26177032 - 64747 Breuberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com