Kirchlauter / Neubrunn

Einziehen und Schritt für Schritt verwirklichen

Objektnummer: 26221037



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 881 m²

Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

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

Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26221037
Wohnfläche	ca. 282 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1973

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	04.06.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	211.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

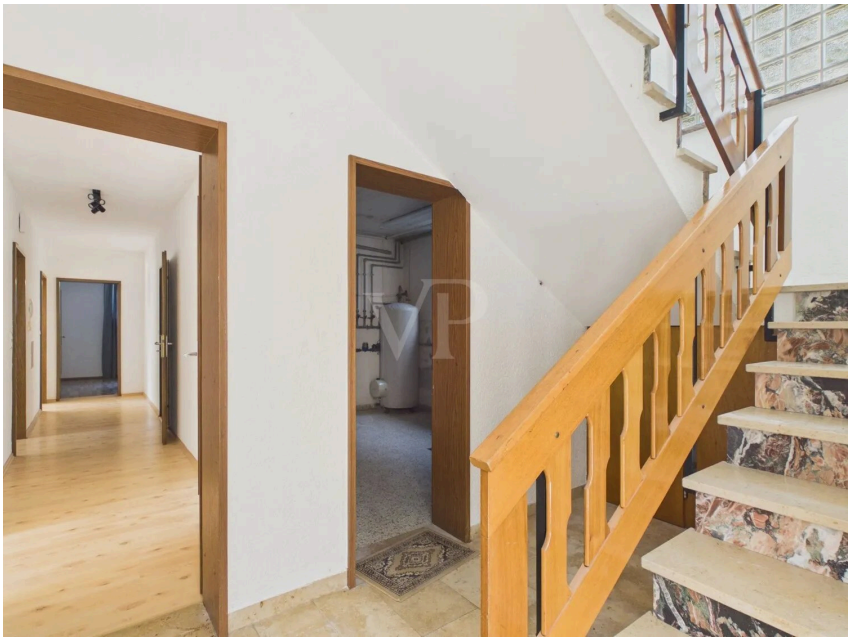
Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit Potenzial – einziehen, weitergestalten, Werte schaffen

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine spannende Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Auf einem angenehm ruhigen Grundstück mit Terrassen- und Balkonflächen lassen sich die einzelnen Etagen Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen fertigstellen und modernisieren. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Anleger, die alle drei Einheiten vermieten möchten.

Das Erdgeschoss präsentiert sich gepflegt, modernisiert und bezugsbereit. Eine vorhandene Küche sowie elektrische Marmorplatten ermöglichen einen unkomplizierten Einzug bzw. eine zeitnahe Nutzung der Wohnung.

Im Obergeschoss wurden die Renovierungsarbeiten bereits begonnen. Die Räume sind weitgehend entkernt, Schlitze für die neue Elektroinstallation wurden bereits vorbereitet. Auch ein Kaminofen steht zur Verfügung. Die begonnenen Arbeiten müssen vom neuen Eigentümer noch fertiggestellt werden – gleichzeitig bietet sich hier die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung individuell zu bestimmen.

Das Dachgeschoss befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen Zustand und eröffnet damit zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Ob als weitere Wohneinheit, großzügiger Wohnbereich oder nach einem ganz eigenen Nutzungskonzept – hier kann die Modernisierung vollständig an die persönlichen Vorstellungen angepasst werden.

Sowohl die Erd- als auch die Obergeschosswohnung verfügt über eine eigene Terrasse mit Gartenanteil. Das Eckgrundstück ist sehr ruhig gelegen und bietet Ihnen Blick ins Grüne.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit Grube, Werkstatt und elektrischen Rolltoren.

Besonders praktisch für die weitere Planung: Angebote für verschiedene anstehende Modernisierungsmaßnahmen liegen bereits vor, unter anderem für die energetische Dachsanierung, die Erneuerung der Elektrik und Fenster sowie den Einbau einer Fußbodenheizung. Damit besteht bereits eine gute Grundlage, um Umfang und Kosten der weiteren Arbeiten einschätzen zu können.

Insgesamt eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die bereits heute eine bezugsfertige Einheit nutzen möchten und gleichzeitig Potenzial für die weitere

Entwicklung des Hauses suchen. Das ruhige Grundstück, die vorhandenen Außenbereiche und die unterschiedlichen Ausbaustufen der drei Geschosse machen das Objekt zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine zukünftige Vermietung.

Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage im Kirchlauterer Ortsteil Neubrunn, umgeben von der reizvollen Landschaft der Haßberge.

Vor Ort befinden sich unter anderem Kindergarten, Grundschule (1. + 2. Klasse), ein Unverpacktladen mit Cafe Ecke sowie Gastronomieangebot. Weitere Einrichtungen sind in Kirchlauter vorhanden.

Für größere Einkäufe bietet sich das nahegelegene Ebelsbach mit Supermärkten, Einzelhandel und weiteren Versorgungsmöglichkeiten an. Auch die Anbindung Richtung Haßfurt, Bamberg und Schweinfurt ist über die umliegenden Bundesstraßen und die A70 gut gegeben.

Objektnummer: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

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: 26221037 - 96166 Kirchlauter / Neubrunn

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