Wertheim / Bestenheid

2 Doppelhaushälften mit 5 Wohnungen und weiterem Ausbaupotential...

Objektnummer: 26249017



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 430 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 836 m²

Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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

Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Auf einen Blick

Objektnummer	26249017
Wohnfläche	ca. 430 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 260 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Die Immobilie





Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

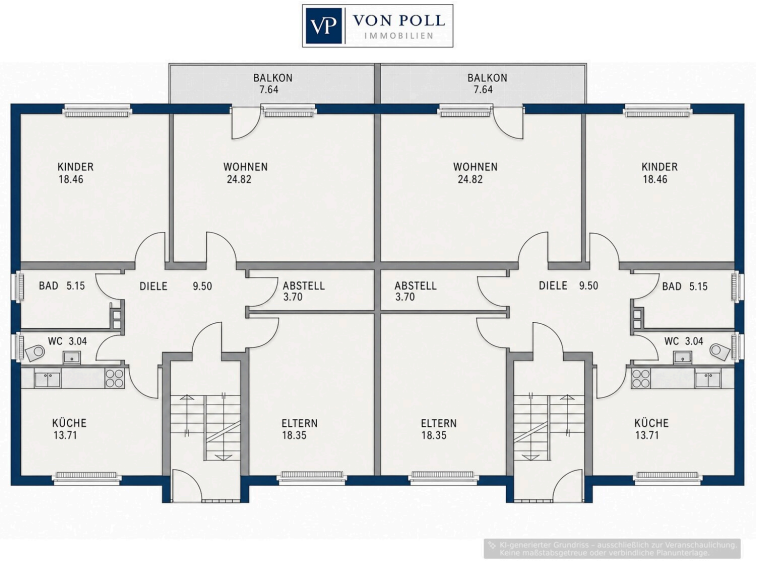
Die Immobilie

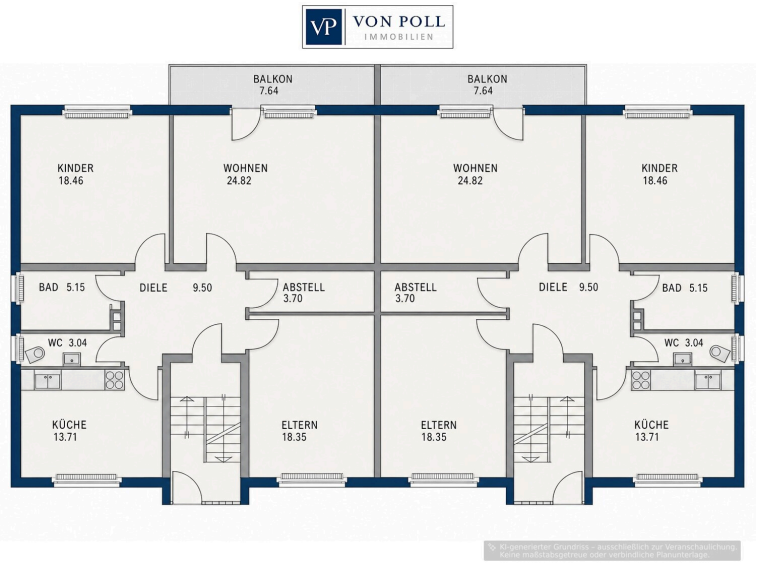


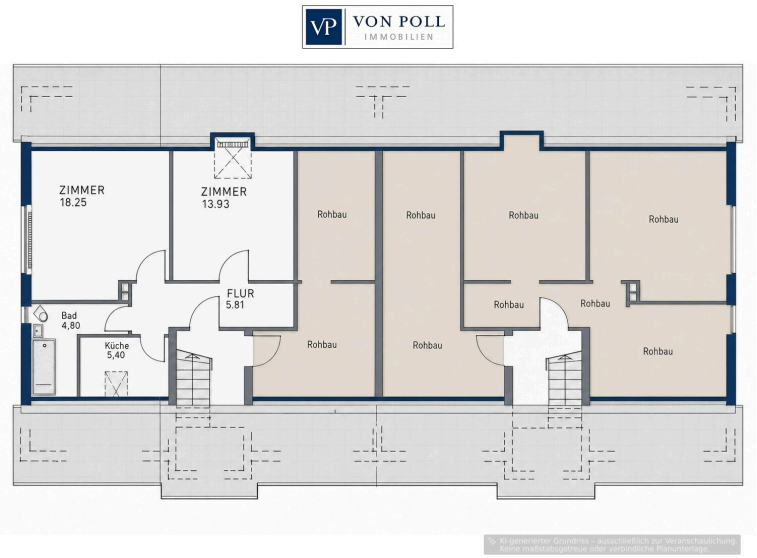


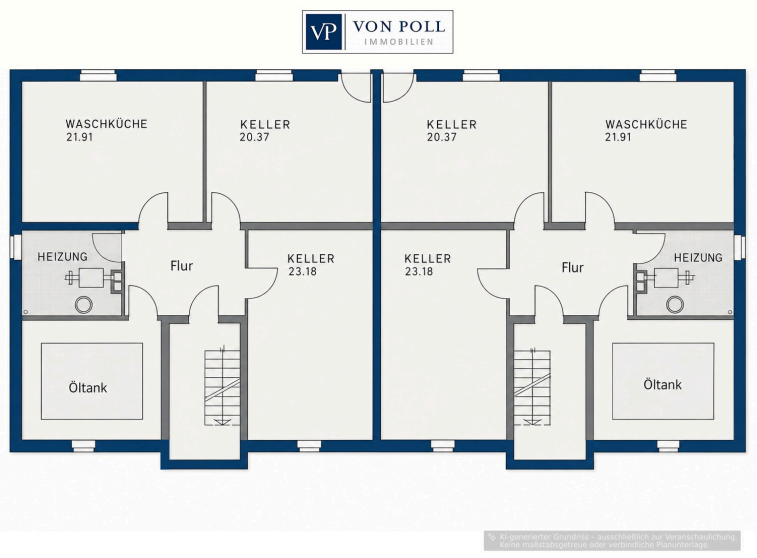
Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Ein erster Eindruck

Diese beiden Doppelhaushälften wurden im Jahr 1968 errichtet und befinden sich in ruhiger Lage von Wertheim-Bestenheid.
Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich insgesamt vier nahezu gleich große Wohnungen mit jeweils ca. 97 m² Wohnfläche. Drei dieser Wohnungen sind derzeit vermietet.
Das bereits ausgebaute linke Dachgeschoss verfügt aktuell über ca. 40 m² Wohnfläche. Durch die Verbindung mit dem angrenzenden, derzeit noch im Rohbau befindlichen Speicher besteht die Möglichkeit, die bestehende Wohnfläche künftig zu erweitern.
Das rechte Dachgeschoss befindet sich vollständig im Rohbau und bietet weiteres Ausbaupotenzial für die Realisierung einer zusätzlichen Wohnung.
Unmittelbar am Grundstück verläuft ein mit Pkw befahrbarer Anliegerweg. Dadurch besteht die Möglichkeit, den derzeit ungenutzten Gartenbereich künftig zur Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze zu nutzen. Zwei Garagen, die sich in ca. 100 Metern Entfernung vom Grundstück befinden, sind ebenfalls Bestandteil des Angebots.
Die derzeitigen Mieteinnahmen der drei vermieteten Wohnungen belaufen sich auf ca. 16.200 € p.a. und liegen damit deutlich unter den aktuell erzielbaren Vergleichsmieten. Das hieraus resultierende Mietsteigerungspotenzial („Underrent“) wurde bei der Wertermittlung der Immobilie maßgeblich berücksichtigt.

Insgesamt bietet die Immobilie neben den bestehenden Mieterträgen ein erhebliches Entwicklungspotenzial – sowohl durch die mögliche Erweiterung der bestehenden Dachgeschosswohnung als auch durch den Ausbau einer weiteren Wohnung und die Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze.

Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Alles zum Standort

Sämtliche Schulen, Grundschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Wirtschaftsgymnasium und Berufsschule befinden sich im direkten Umfeld.
Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Zahnärzte. Physiotherapeuten sind hier vorhanden.
Ob Freibad, Campingplatz, Biergarten und Restaurants, Wandern oder Radfahren entlang der gut ausgebauten Wege direkt am Main, vielfältige Angebote der Kultur- und Sportvereine – das Freizeitangebot von Bestenheid bietet hier so einiges.
Die Altstadt von Wertheim mit ihren romantischen Gassen, vielen kleinen Läden und Restaurants erreichen Sie in ca. 5 Autominuten. Hier können Sie auch den fantastischen Blick von der Wertheimer Burg auf das Maintal, den Fluss und die Ausflugsschiffe genießen.
Durch eine sehr gute Autobahnanbindung erreichen Sie u.a. die Metropole Frankfurt in nur ca. 60 Minuten, die Universitätsstadt Würzburg in nur ca. 30 Minuten.
Eine Fahrt durch das romantische Taubertal, vorbei am Kloster Bronnbach, ist durchaus ein Erlebnis.
Das bekannte Designer-Outlet „Wertheim Village“ befindet sich vor den Toren der Stadt.

Objektnummer: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

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: 26249017 - 97877 Wertheim / Bestenheid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com