Marktsteft

# Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in Marktsteft

*Objektnummer: 26432022*



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1006 m²

Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft


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

Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26432022 |
| Wohnfläche | ca. 382 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 695.000 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.04.2027 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 104.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2011 |

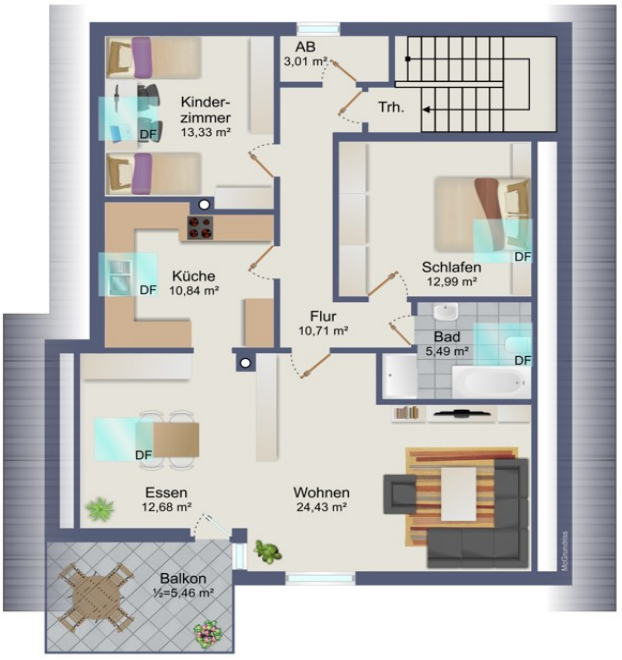
Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Grundrisse




Diele
Trh.
Abst.
Küche
9,55 m²
WC
Eltern
16,63 m²
Essen
18,19 m²
Flur
3,91 m²
Bad/
WC
7,28 m²
Wohnen
21,00 m²
Kind 1
14,47 m²
Kinderzimmer
13,48 m²
Terrasse


Terrasse
37,28 m²
½=18,64 m²
WC
1,75 m²
Trh.
Küche
14,37 m²
Flur
4,57 m²
Eltern
16,63 m²
Essen
16,60 m²
Flur
3,86 m²
Bad/
WC
7,28 m²
Wohnen
31,78 m²
Kind
13,48 m²
Balkon
11,40 m²
½=5,70 m²




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: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Ein erster Eindruck

von Poll Immobilien präsentiert Ihnen ein außergewöhnliches Mehrfamilienhaus in Marktsteft.

Das charmante Gebäude umfasst vier individuelle Wohneinheiten und wurde liebevoll instandgehalten und modernisiert, um den höchsten Wohnkomfort zu bieten. Mit einer gelungenen Raumaufteilung und geschmackvollen Renovierungen ist dieses Objekt sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für clevere Kapitalanleger gleichermaßen interessant.

Das Kellergeschoss dieses Mehrfamilienhauses beeindruckt durch seine vielseitige Nutzung. Vier geräumige Kellerräume und die Waschküche bieten zusätzlichen Stauraum und Flexibilität. Der Heizraum beherbergt eine moderne Heizungsanlage und gewährleistet eine effiziente Energieversorgung für alle Wohneinheiten.
Die Kellergeschosswohnung ist eine gemütliche Ein-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Singles oder als attraktive Kapitalanlage eignet. Der offene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während das Badezimmer alle Annehmlichkeiten für die tägliche Körperpflege bietet.

Die 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung wurde 2017 kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Stil. Die Räumlichkeiten wurden neu gestaltet und hochwertig ausgestattet. Sie umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das mit viel Tageslicht durchflutet wird und einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur ermöglicht. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen und gemütliche Stunden zu verbringen. Die moderne Küche ist ideal für leidenschaftliche Köche und bietet ausreichend Platz für kulinarische Experimente. Das gemütliche Schlafzimmer, das geräumige Kinderzimmer und ein Büro bieten den nötigen Platz für die anspruchsvollsten Familien. Selbstverständlich kann das Büro auch als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden. Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein Gäste-WC vervollständigen diese attraktive Wohneinheit.

Die 3-Zimmer-Obergeschosswohnung im 1. OG mit einer großzügigen Fläche von ca. 130 m² erfuhr 2021 eine umfassende Kernsanierung und präsentiert sich in einem zeitlosen und eleganten Design. Einladende Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das Wert auf eine moderne Lebensweise legt.
Besonders attraktiv: Diese Wohnung wird ab dem 01.01.2027 frei und eignet sich somit optimal zur Eigennutzung – während die Mieteinnahmen der übrigen Einheiten direkt zur Finanzierung beitragen können.

Die 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung wurde 2018 liebevoll renoviert und beeindruckt

durch ihre großzügige und helle Gestaltung. Das offene Wohn- und Esszimmer bietet eine einladende Atmosphäre, während die geräumige Einbauküche mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Ein großes Schlafzimmer und ein ebenso großes Kinderzimmer bieten genügend Raum für die individuellen Bedürfnisse einer Familie. Das elegante Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche für pure Entspannung. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum, während der großzügige Balkon einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung ermöglicht.

Dieses Mehrfamilienhaus in Marktsteft bietet eine einmalige Gelegenheit, eine moderne und gut gepflegte Immobilie mit vier Wohneinheiten zu erwerben. Die gelungene Aufteilung, die hochwertigen Renovierungen sowie die attraktive Lage machen dieses Objekt zu einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit.

Der jährliche Gesamtmietertrag beträgt ca. 37.920 €.

Renovierungsarbeiten:
2021
* Obergeschoss Wohnung kernsaniert
2017
* Erdgeschoss Wohnung kernsaniert
2013
* Austausch aller Fenster
* Austausch aller Außentüren und Kellertüren
* Waschküche Boden gedämmt und neu gefliest
* Dacherneuerung (Kfw) einschl. Dachfenster, Dachrinnen und Kaminverkleidung
* Alle Bäder erneuert
* Solar einschl. Speicher für Brauchwasser
* Leitungen Warm-Kaltwasser im gesamten Haus erneuert
* Stromleitungen teilweise erneuert, neuer Zählerkasten
* Kellerwohnung eingebaut, Fußbodenheizung, Badeinbau, neue Küchenzeile, teilw. gefliest, Laminat
* Stellplätze neu angelegt (4)
* Garten neu angelegt
* Geräteschuppen verschließbar und Geräteunterstand offen
* Brunnen mit Druckbehälter 4 x Außenanschluss
* Innenhof Kanalanschluss
* Außenfassade Haus neu gestrichen, einschl. Treppenhaus
* Teilweise neue Kellerabteile erstellt
* SAT-Anlage für alle Wohnungen
* Mülltonnenunterstand neu
* Neue Telefonanlage und neue Schließanlage
2011
* Gasheizung

Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Ausstattung und Details

Highlights:
* Renovierte Wohnungen
* 2 Terrassen
* 2 Balkone
* Neuwertige Gasheizung
* 2 Garagen
* 7 Freistellplätze
* Ruhige und begehrte Wohnlage
* Keinerlei Renovierungsstau
* Solarpanele
* Brunnen

Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Alles zum Standort

Marktsteft ist eine charmante Gemeinde in Unterfranken, welche sich durch ihre idyllische Lage und ihr historisches Ambiente auszeichnet. Die Gemeinde liegt nur etwa 10 Kilometer südwestlich von Kitzingen und ist somit ideal gelegen, um die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Ruhe des ländlichen Raums zu vereinen.

In Marktsteft finden Sie alles, was das Herz begehrt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker und Metzger sind vor Ort und bieten eine große Auswahl an regionalen Produkten. Auch Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein und bieten eine Vielfalt an kulinarischen Köstlichkeiten.

Die Gemeinde bietet auch ein breites Freizeitangebot. Hier finden Sie zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft führen und zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. In der näheren Umgebung gibt es außerdem viele Sehenswürdigkeiten wie beispielsweise das Schloss Zeilitzheim oder den Kletterpark in Kitzingen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte schnell und einfach zu erreichen. Die Stadt Kitzingen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Auch die Städte Würzburg und Nürnberg sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Objektnummer: 26432022 - 97342 Marktsteft

# 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: 26432022 - 97342 Marktsteft

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com