Volkach

Solide Investition in gefragter Lage: Mehrfamilienhaus mit Garten in zentraler Lage von Volkach

Objektnummer: 26432109



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 738 m²

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

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

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Auf einen Blick

Objektnummer	26432109
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.03.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Die Immobilie





Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Ein erster Eindruck

Drei Wohneinheiten, Garten und Garagen – vielseitiges Mehrfamilienhaus in Volkach

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Volkach bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Gelegenheit. Das im Jahr 1971 errichtete Anwesen verfügt über drei voneinander getrennte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 m² auf einem großzügigen Grundstück von 738 m². Aktuell sind zwei der drei Wohnungen vermietet und sorgen bereits für laufende Mieteinnahmen. Die dritte Wohneinheit steht zur freien Verfügung und eignet sich ideal zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung. Damit eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als renditestarke Kapitalanlage oder als Zuhause für Selbstnutzer, die durch die Vermietung der weiteren Wohnungen zusätzliche Einnahmen erzielen möchten.

Das Haus wurde über die Jahre laufend instand gehalten. So wurde das Dach im Jahr 2010 erneuert, die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2015 ausgetauscht. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Öl-Heizung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten, der den Bewohnern einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Im Erdgeschoss verfügt das Wohnzimmer über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, während die Wohnung im Obergeschoss mit einem Balkon ausgestattet ist. Zwei Garagenstellplätze ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über einen nahezu identischen Grundriss. Sie bieten einen Flur, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer. Die Dachgeschosswohnung ist ebenfalls großzügig geschnitten und umfasst einen Flur, einen Abstellraum, ein separates WC, ein Badezimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Jeder Wohneinheit ist ein eigener Kellerraum zugeordnet, wodurch ausreichend Stauraum für alle Bewohner gewährleistet ist. Die zentrale Lage in Volkach sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Gastronomieangebote befinden sich in bequemer Reichweite. Die beliebte Weinstadt mit ihrem historischen Charme und der reizvollen Umgebung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als äußerst interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial. Die Kombination aus bestehender Vermietung, flexibler Nutzungsmöglichkeit, solider Bausubstanz und attraktiver Lage macht dieses Mehrfamilienhaus zu einem Angebot, das sowohl für Anleger als auch für

Eigennutzer besonders interessant ist.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns einfach im VON POLL IMMOBILIEN Shop Kitzingen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* zentrale Lage in Volkach
* 3 separate Wohneinheiten
* großzügiger Garten
* Doppelgarage
* renovierte Fenster
* Dach neu
* Kellerräume
* aktuelle Mieteinnahmen 1.110 € kalt/ Monat

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

Alles zum Standort

Volkach liegt im Landkreises Kitzingen im südöstlichen Unterfranken. Die Stadt ist 14 km von der Kreisstadt Kitzingen, 20 km von Schweinfurt und 22 km von Würzburg entfernt.

Der Freistaat Bayern zählt Volkach in seinem Regionalplan als Mittelzentrum zu den zentralen Orten. Die Stadt liegt am Autobahnkreuz A3 / A7 und ist für Besucher sehr gut erreichbar.

Volkach und die westlichen Ortsteile liegen im Gebiet der Volkacher Mainschleife, die als Untereinheit zum Mittleren Maintal gezählt wird. Die Region ist geprägt von steilen Prallhängen und flachen Gleithängen, die besonders gut für den Weinbau genutzt werden können. Volkach ist einer dieser Städte, die auf den ersten Blick verzaubert. Es ist vor allem die gut erhaltene mittelalterliche Altstadt, die diese Stadt zu etwas ganz Besonderem macht. Beeindruckende Baudenkmäler und liebevoll geschmückte Fachwerkhäuser, ziehen jährlich knapp 200.000 Besucher an.

Klima:
Die Stadt liegt in der Maingauklimazone, die zu den trockensten und wärmsten Zonen Deutschlands zählt. Dies ist auch der Hauptgrund für den Weinanbau in der Region.

Freizeitgestaltung:
Erleben Sie die Volkacher Mainschleife als historisch, kulinarisch und kulturell attraktive Region im Herzen des Fränkischen Weinlands. Im Frankenwald ist die Mainschleife die Hauptanbauregion. Entdecken sie Volkach und die wunderbare Naturlandschaft in der Region. Genießen sie ein Glas Frankenwein und freuen sie sich über die schönen Tage in Volkach.

- Wandern
- Radfahren
- 5 Golfplätze sind in unmittelbarer Nähe
- Schifffahrten
- Kanutour
- Wallfahrtskapelle Maria im Weingarten
- Vogelsburg
- Konstitutionssäule
- uvm.

Objektnummer: 26432109 - 97332 Volkach

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: 26432109 - 97332 Volkach

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