Mainbernheim

Attraktives Mehrfamilienhaus in Mainbernheim- mit drei vermieteten Wohneinheiten, großem Garten und PV-Anlage

Objektnummer: 26432115



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1226 m²

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

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

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26432115
Wohnfläche	ca. 302 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

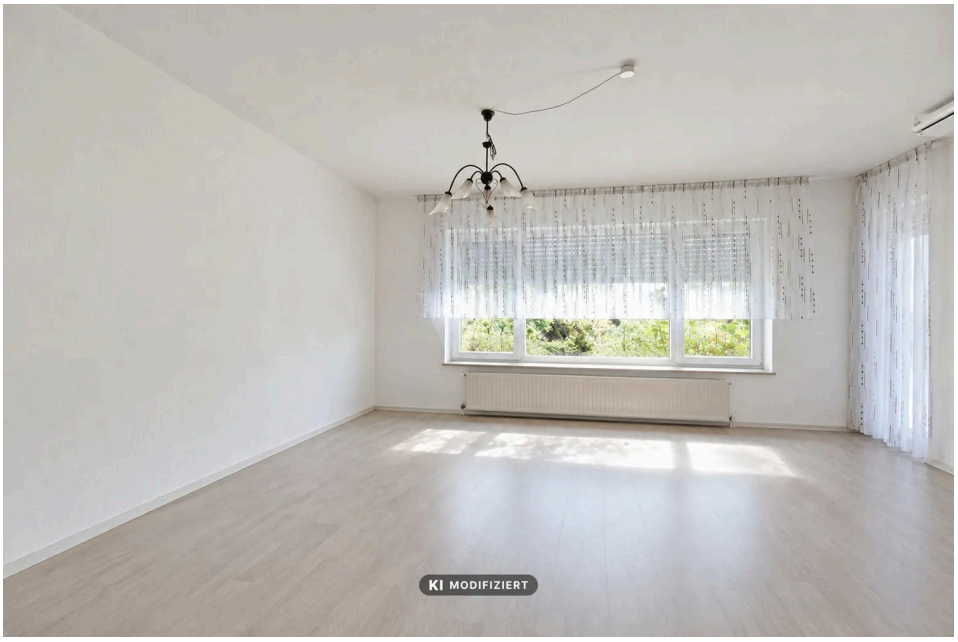
Die Immobilie

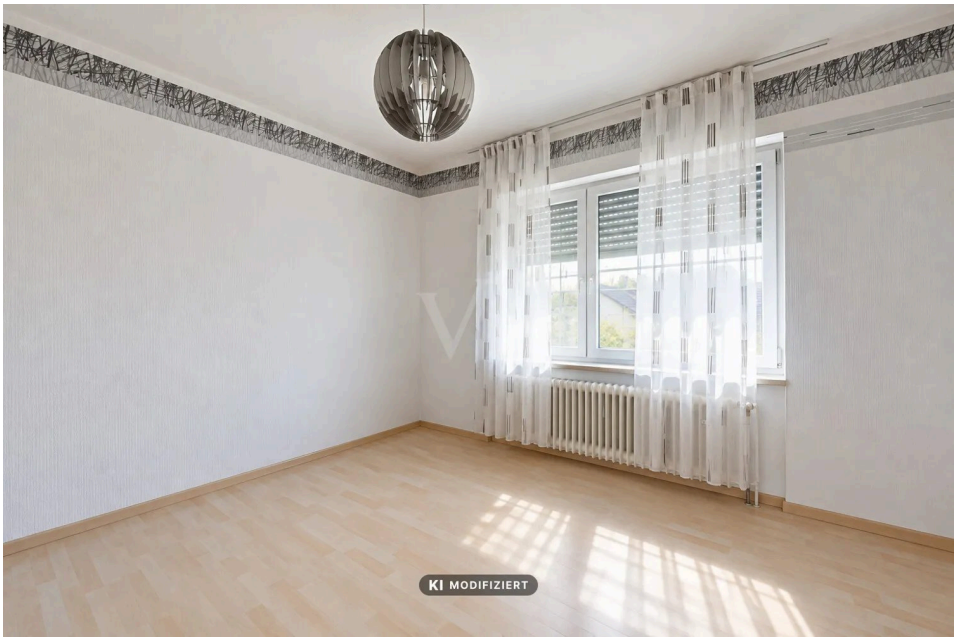




Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Ein erster Eindruck

Attraktives Mehrfamilienhaus in Mainbernheim- mit drei vermieteten Wohneinheiten, großem Garten und PV-Anlage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Mainbernheim bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger. Das im Jahr 1978 errichtete Gebäude verfügt über insgesamt drei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 302 m². Die Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoss mit ca. 107 m², das Obergeschoss mit ca. 107 m² sowie das Dachgeschoss mit ca. 89 m². Alle drei Wohneinheiten sind derzeit vermietet und erzielen zusammen monatliche Kaltmieteinnahmen von 2.220 €, entsprechend einer jährlichen Kaltmiete von 26.640 €.

Die großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung. Das geräumige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Außenbereich mit Pergola. Ergänzt wird die Wohnung durch eine separate Küche mit praktischer Speisekammer, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Darüber hinaus stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro oder Abstellraum nutzen lässt.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine vergleichbare großzügige Aufteilung und bietet ebenfalls ca. 107 m² Wohnfläche. Auch hier stehen ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche mit Speisekammer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Verweilen im Freien ein. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2008 modernisiert, die Fenster des Hauses stammen aus dem Jahr 2012.

Das Dachgeschoss umfasst ca. 89 m² und verfügt über ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2021 umfassend renoviert.

Neben den großzügigen Wohnflächen bietet das Anwesen einen weitläufigen Garten, der den Bewohnern zusätzlichen Platz im Freien zur Verfügung stellt. Drei Garagenstellplätze runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Zudem ist jeder Wohnung ein praktischer Kellerraum zugeordnet.

Auch technisch wurde das Gebäude in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert. Die zentrale Gasheizung stammt aus dem Jahr 2013. Eine besondere Ergänzung stellt die im Jahr 2025 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von

12,9 kWp dar, die das Objekt energetisch sinnvoll ergänzt.

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus drei vermieteten Wohneinheiten, großzügigen Wohnflächen, Außenbereichen, Garagen und einer modernen Photovoltaikanlage. Durch die bereits bestehende Vermietung eignet sich das Mehrfamilienhaus insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf laufende Mieteinnahmen und eine langfristig interessante Immobilienanlage legen.
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne jederzeit direkt bei VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen zur Verfügung.

HINWEIS: Aus Datenschutzgründen wurden die Bilder mithilfe von KI bearbeitet, um persönliche Gegenstände der Mieter nicht öffentlich abzubilden.

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* drei separate Einheiten
* stabile Mieteinnahmen
* großer Garten
* drei Garagen
* separate Kellerräume und Hobbyraum
* Terrasse und 2 Balkone
* ruhige Wohnlage
* PV Anlage

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

Alles zum Standort

Mainbernheim ist eine Stadt und liegt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen.
Mit ihren ca. 2300 Einwohnern ist diese Stadt vorallem geschichtlich besonders geprägt. Mit dem historischen Stadtkern und denkmalgeschützten Arkadenfriedhof gibt es hier einige Tourismusattraktionen.
Besonders die gut erhaltene Stadtmauer mit ihren Türmen hat einen hohen Wiedererkennungswert und zeichnet Mainbernheim aus.

Aber auch heute wird hier einiges geboten so hat die Stadt neben den kulturellen Highlights einen eigenen Sport- und Fußballverein, Handballverein, aber auch Ärzte, Bäcker und einen großen Einkaufsladen. Auch ein Gesangsverein, eine aktive Feuerwehr und viele andere Vereine und Gemeinschaften können hier besucht werden. Daneben gibt es Café und Gasthäuser in denen gesellige Abende oder Nachmittage verbracht werden können.

Auch die kleinsten kommen nicht zu kurz, so ist ein Kindergarten und eine Grundschule direkt vor Ort.

Die Verkehrsanbindung lässt ebenfalls keine Wünsche übrig. So liegt die Stadt direkt an der B8, die die großen Städte Würzburg und Nürnberg verbindet. Zur nächst größeren Stadt Kitzingen ist es nicht weit, auch in Bahnhof ist in wenigen Kilometern erreichbar.

Objektnummer: 26432115 - 97350 Mainbernheim

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: 26432115 - 97350 Mainbernheim

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