

Bad Brückenau

# RESERVIERT Konstant saniertes 3-Parteienhaus mit neuer PV-Anlage

Objektnummer: 24221026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

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

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221026
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Die Immobilie



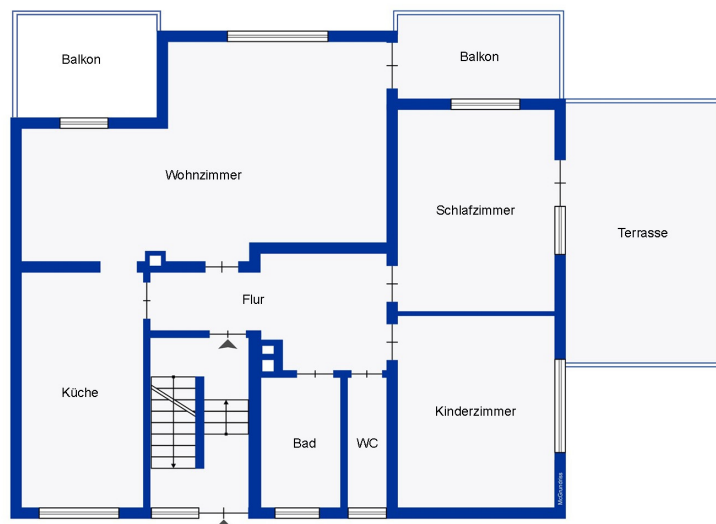
Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Die Immobilie

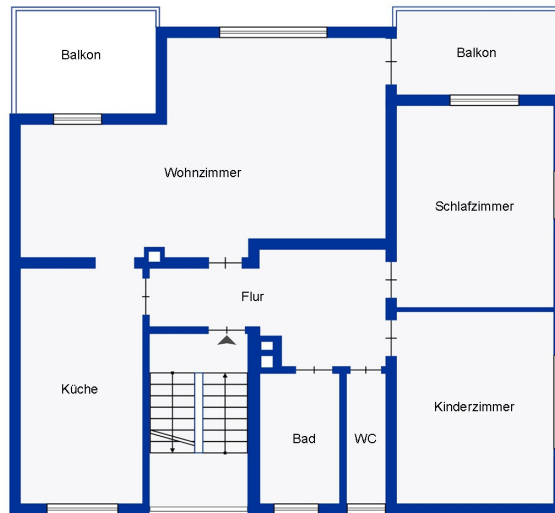


Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## 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: 24221026 - 97769 Bad Brückenau**

## Ein erster Eindruck

Dieses umfangreich sanierte 3-Parteienhaus bietet Ihnen konstante Mieteinnahmen. Weitere Einnahmen garantiert die im September 2023 installierte 25 KWp PV-Anlage für die nächsten 20 Jahre mit einem Restwert von 52.000 Euro. Diese kann zur Betreibung einer Wärmepumpe genutzt werden, sowie auch zur Umsetzung eines Mieterstrommodells. Die Gesamtsumme der Einnahmen beträgt jährlich 17.640 Euro. Das 1-Zimmer-Apartment mit separater Küche im Untergeschoss wurde im Jahre 2023 kernsaniert. Die hier neu eingebaute Küche ist im Kaufpreis enthalten. Der Mietvertrag zu dieser Wohnung wurde letztes Jahr geschlossen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind äußerst gepflegt. Die Mietverträge zu diesen 3-Zimmer-Wohnungen wurden vor 8 bzw. 10 Jahren geschlossen. Alle Mietparteien wären an einem langjährigen Mietverhältnis interessiert. Die Einbauküchen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss gehören den aktuellen Mietern. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne per Mail oder unter 0179-2274038.

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Ausstattung und Details

UG : 1-Zimmer Apartment mit separater Küche, Badezimmer, Terrasse, Kellerabteil,  
2023 komplett saniert, 52m<sup>2</sup>

EG : 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer, 2 Balkone, Terrasse Kellerabteil,  
Garage, 85m<sup>2</sup>

OG : 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer, 2 Balkone, Kellerabteil, Garage, 85m<sup>2</sup>

Kaltmiete gesamt : 1240,- Euro / Monat

Einspeisungsvertrag PV- Anlage über 20 Jahre 230,- Euro / Monat

Nebenkosten 170,- Euro Monat incl. Hausmeister- und Verwaltungskosten

2 Garagen ( vermietet )

5 Stellplätze ( nicht vermietet ), aktuell ohne Zuordnung

Sanierungen und Modernisierungen :

2024 Treppenhaus

2023 PV-Anlage 25 KW

2023 UG Komplettsanierung ( Fenster, Böden, Küche, Elektrik )

2023 Dach neu gedeckt, Dachrinnen

2023 Heizungs Brenner und Steuereinheit

2021 Fassade, Balkon incl. Geländer Alu-Kunststoff (pulverbeschichtet)

2020 Drainage

2018 Dachboden gedämmt

2014 Außendämmung, 10 cm

2013 Fenster, Balkontüren, Balkongeländer

2007 Heizung

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Brückenau mit Bayerischem Staatsbad zählt gut 6.500 Einwohner. Sie liegt am Fuße der Rhön, direkt an der Landesgrenze zu Hessen. In Bad Brückenau, als nordbayerisches Mittelzentrum, finden sich: - Fachärzte, Zahnärzte, Kliniken, Apotheken - 4 Kindergärten und verschiedene Spielplätze - Gymnasium, Realschule, Mittelschule und Grundschule - die Therme Sinnflut - das Familienbad und das Vital Spa für Erholung und Wellness - Gastronomie, Hotellerie, Reha- und Kurbetrieb - 7 Heilquellen zur Förderung der Gesundheit und Genesung - reges Vereinsleben und diverse Veranstaltungen im Jahreskreis - alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf - u.v.m. Die Autobahnauffahrt zur A7 liegt rund 5 Minuten mit dem Auto entfernt, so erreichen Sie Bad Kissingen (~30km), Schweinfurt (~60km), Würzburg (~75km), Fulda (~35km) und Frankfurt am Main (~120km) in kurzer Zeit. (Texte auszugsweise von [www.badbrueckenau.de](http://www.badbrueckenau.de). Für weitere Infos besuchen Sie gerne die offizielle Internetseite der Stadt)

Objektnummer: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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: 24221026 - 97769 Bad Brückenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Haßfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)