

Wieseth

# Kapitalanleger aufgepasst! Dreifamilienhaus mit Potential

Objektnummer: 24208613



WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 288 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

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

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208613	Haus	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	10		
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1927	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	302.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2032	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Die Immobilie



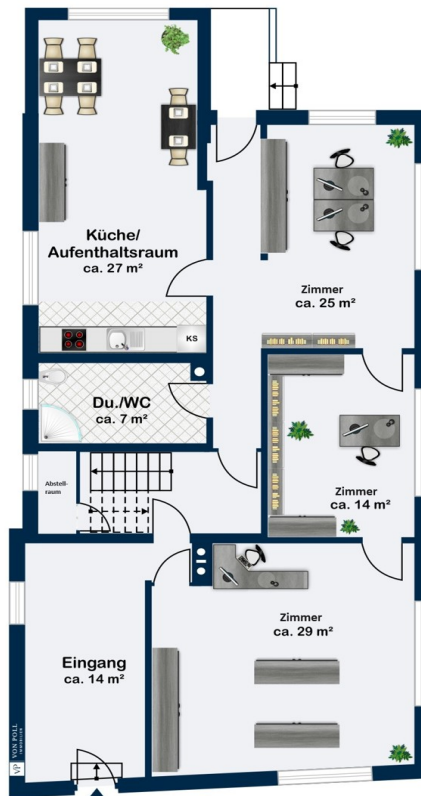
Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

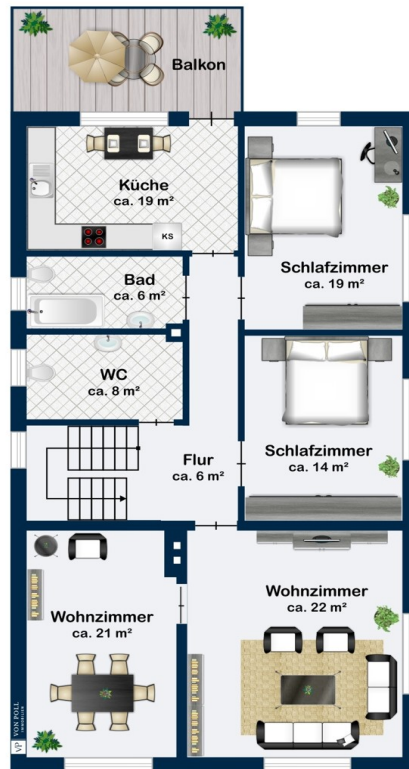
## Die Immobilie

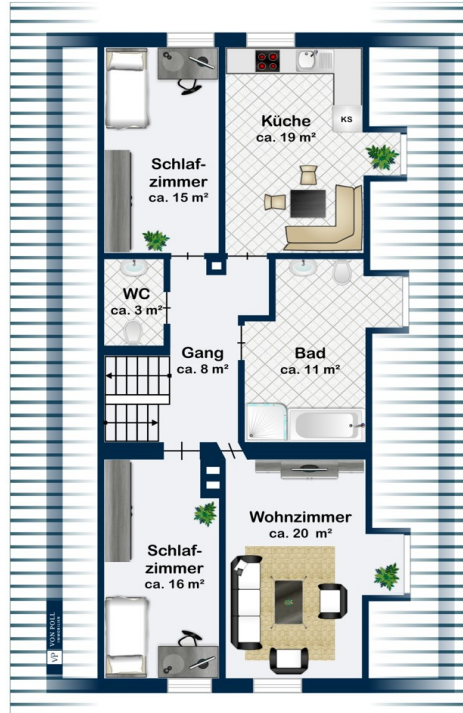


Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

# 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: 24208613 - 91632 Wieseth

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein 1927 in Massivbauweise errichtetes Mehrparteienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten auf einem ca. 288 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Anwesen liegt im Ortskern von Wieseth. Es eignet sich perfekt als Kapitalanlage. Aber auch für eine Familie, die vorerst nur eine Wohnung bewohnen möchte, kann sich hier den Traum vom Eigenheim erfüllen. Über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie die drei abgeschlossenen Wohneinheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang. Nach Auszug des Mieters ist die Einheit wieder frei zur neuen Vermietung. Die Echtholzterasse im Treppenhaus führt Sie weiter in das Obergeschoss. Hier befindet sich eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche mit Zugang zum Balkon, zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer sowie ein Wohn- und ein Esszimmer. Besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon nach Süden. An Sommertagen genießen Sie hier die Sonne. Abgerundet wird das Angebot durch die 3-Zimmer-Wohneinheit im ausgebauten Dachgeschoss. Rechts daneben liegt das erste der beiden Schlafzimmer. Diese eignet sich ebenfalls als Kinderzimmer oder Büro. Das angrenzende Wohnzimmer bietet Platz für eine gemütliche Couch und einen Fernseher. Die Küche der Wohnung ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Zudem finden Sie hier Platz für einen Familienessplatz. Das weitere Schlafzimmer verfügt über gute Stellmöglichkeiten für sämtliches Mobiliar. Zudem verfügt die Einheit über ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken sowie ein separates WC. Beide Sanitäreinrichtungen sind in zeitlosen Farbtönen gefliest. Der Keller des Hauses bietet reichlich Lagerfläche. Zudem ist hier die Ölzentralheizung aus dem Jahre 1998 untergebracht. Zähler-Einrichtungen zur getrennten Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung sind vorhanden. Derzeit sind die Wohnungen im OG und DG noch vermietet. Über die Höhen der einzelnen Kaltmieten geben wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch Auskunft. Das Anwesen befindet sich in einem funktionalen Zustand, dennoch stehen in den kommenden Jahren Renovierungen an. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potential dieses Anwesens vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei ernsthaftem Interesse – in Absprache mit den Mietern - einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Ausstattung und Details

Weitere Details zur Ausstattung:

- Mehrfamilienhaus Baujahr 1927
- Lage im Ortskern von Wieseth
- Ca. 288 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei 3-Zimmer-Wohneinheiten und eine 4-Zimmer-Wohneinheit
- EG-Wohnung mit separatem Eingang
- Ölzentralheizung im Keller
- Keller mit Lagerfläche
- Wohnung in OG und DG derzeit vermietet
- Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in der zugehörigen Scheune – Werkstatt etc.

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Alles zum Standort

Wieseth liegt zentral zu den historischen Städten Ansbach, Feuchtwangen und Dinkelsbühl, am gleichnamigen Fluss Wieseth. Wir sind eine ländlich strukturierte Gemeinde mit mittelständischen Betrieben, Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften. Die Landwirtschaft wird ebenfalls noch im Neben- und Haupterwerb von verhältnismäßig vielen Betrieben ausgeführt. Unsere diversen Vereine veranstalten alljährlich viele Vereinsfeste und sorgen für ständige Aktivitäten. Rad- und Wanderwege im ländlichen Gebiet und viel bewaldeter Fläche, der fränkische Karpfenweg mit vielen Fischteichen und die Möglichkeit zum Angeln sind nur einige Möglichkeiten sich zu erholen. Am Rande des fränkischen Seenlandes freuen wir uns über Gäste, welche ruhige Tage verbringen wollen. Mit unserem neuen Kindergarten, der Grundschule und günstigem Bauland schaffen wir die besten Voraussetzungen für junge Leute und Familien. Wir stellen Gewerbeflächen zur Verfügung, welche gut erreichbar von der A6 und der A7 sind.

Objektnummer: 24208613 - 91632 Wieseth

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 302.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24208613 - 91632 Wieseth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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