

Wiesenbronn

# MODERNES MEHRFAMILIENHAUS IN WIESENBRONN

Objektnummer: 24432110



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

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

Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432110
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Ein erster Eindruck

MODERNES MEHRFAMILIENHAUS IN WIESENBRONN Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: ein modernes und gepflegtes Mehrfamilienhaus im Herzen Wiesenbronn. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 750 Quadratmetern mit einer zugehörigen Wohnfläche von Rund 215 Quadratmetern bleiben keine Wünsche offen. Dieses Objekt eignet sich besonders gut für Kapitalanleger oder Familien. Zu den Highlights zählen unter Anderem die zahlreichen Renovierungen, die dort in letzter Zeit durchgeführt wurden. Abgerundet wird das ganze durch eine Doppelgarage, ausreichend Außenstellplätze, einen idyllischen Garten und 2 Balkone. QUALITÄT UND RAUM. KOMFORT UND RENDITE. Zwei geräumige Wohnungen bieten die perfekte Grundlage zur Vermietung. Zusätzlich wurde nachträglich noch der Keller zu einer 2 Zimmer Souterrain Wohnung ausgebaut. Aufgeteilt sind die großen Wohnungen jeweils in ein Hauptschlafzimmer mit zusätzlichen 2 Kinderzimmern, die durchaus auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Das Highlight ist das große Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, das Zimmer wirkt durch die großen Fenster besonders hell und freundlich. Eine Küche, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste- WC runden den Grundriss entsprechend ab. Die Souterrain Wohnung besteht aus einem großen Wohn- und Esszimmer mit Küchenzeile, einem Schlafzimmer und separatem Badezimmer. Im Keller befindet sich zudem ein Abstellraum, die Waschküche und der Heizraum. Das Dachgeschoss bietet eine weitere Abstellfläche, könnte aber auch noch ausgebaut werden. Neben den zwei Balkonen bietet der große Garten eine perfekte Gelegenheit zum Abschalten und Genießen. Als besonderes Highlight gelten die zahlreiche Renovierungen, die in den letzten Jahren an dieser Immobilie durchgeführt wurden. So wurde unter Anderem: die Fassade neu angestrichen, die Fenster in 3-fach verglaste Kunststofffenster getauscht, die Eingangstüren getauscht, die Elektrik gemacht, die Heizung durch eine Hybridheizung Gas und Wärmepumpe ersetzt, eine PV- Anlage installiert, die Bäder renoviert, Böden getauscht, Wände und Decken gestrichen und vieles Weitere. In dieses Haus kann man also sofort einziehen und genießen! EINE GELEGENHEIT, DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN. Suchen Sie nach einer rentablen Kapitalanlage? Oder einem Mehrfamilienhaus für Ihre Familie? Dann ist diese Immobilie in Wiesenbronn genau das Richtige für Sie! Vom ausgebauten Keller bis zum Dachboden wurde stimmig und mit viel Verstand gearbeitet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der einzigartigen Immobilie! Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* 3 Wohnungen
- \* Garten
- \* 2 Balkone
- \* PV-Anlage
- \* Einige Renovierungen in den letzten Jahren, u.a.:
- \* Fassade
- \* Heizung
- \* Böden
- \* Türen
- \* Bäder
- \* Elektrik
- \* Fenster 3- fach verglast

Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Alles zum Standort

Wiesenbronn eine Gemeinde im Landkreis Kitzingen hat ca. 1100 Einwohner und profitiert von einem besonders gepflegtem Ortsbild. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur, die ein hohes Maß an Lebensqualität verspricht. Auch bekannt ist der Ort als "Rotweininsel", denn dort wurde 1945 im Landkreis Kitzingen das erste Mal wieder Rotwein angebaut. Aktuell wird immernoch ca. 1/3 der Weinberge dort mit Rotwein bewirtschaftet. Von dem Ruf profitieren auch die Einwohner dort, so kann der Wein bei verschiedensten Winzern verkostet werden, zudem gibt es verschiedene Gästeführungen oder auch eine Weinparty. Aber auch die Lage der Gemeinde ist sehr gut. Die nächst größere Stadt Kitzingen ist in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso sind die Autobahnen A3 und A7 in Kürze erreichbar. Für den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gesorgt: In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, die regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden bieten. Der nächstgelegene Bahnhof in Kitzingen ist nur etwa 15 km entfernt und bietet schnelle Zugverbindungen in die gesamte Region. Aber auch die Kleinsten kommen hier nicht zu kurz, so hat der Ort einen eigenen Kindergarten und einen schönen Spielplatz. Freizeit und Erholung kommen in Wiesenbronn ebenfalls nicht zu kurz. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Vereine und Sporteinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und fördern das Gemeinschaftsleben im Ort.

**Objektnummer: 24432110 - 97355 Wiesenbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 189.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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