

Theres

# MFH mit 4 Wohnungen - Eigentümer Wohnung noch frei

Objektnummer: 24221063

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

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

Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Auf einen Blick

Objektnummer	24221063	Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnfläche	ca. 329 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	12.08.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	13	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Nutzfläche	ca. 271 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Die Immobilie



Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

# Grundrisse



## Keller

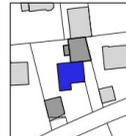


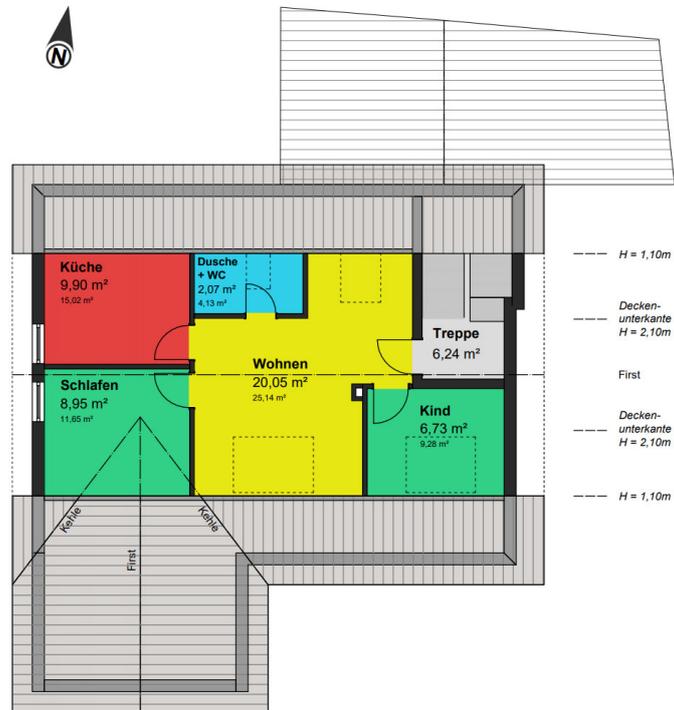




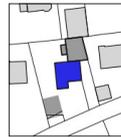
## Wohnung 2

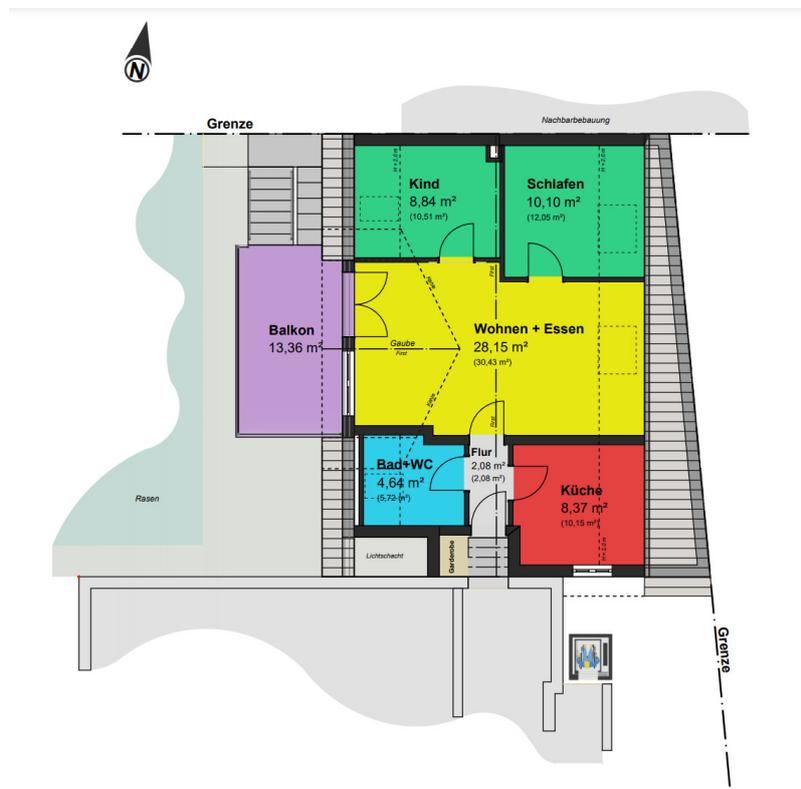
Obergeschoss



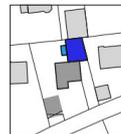


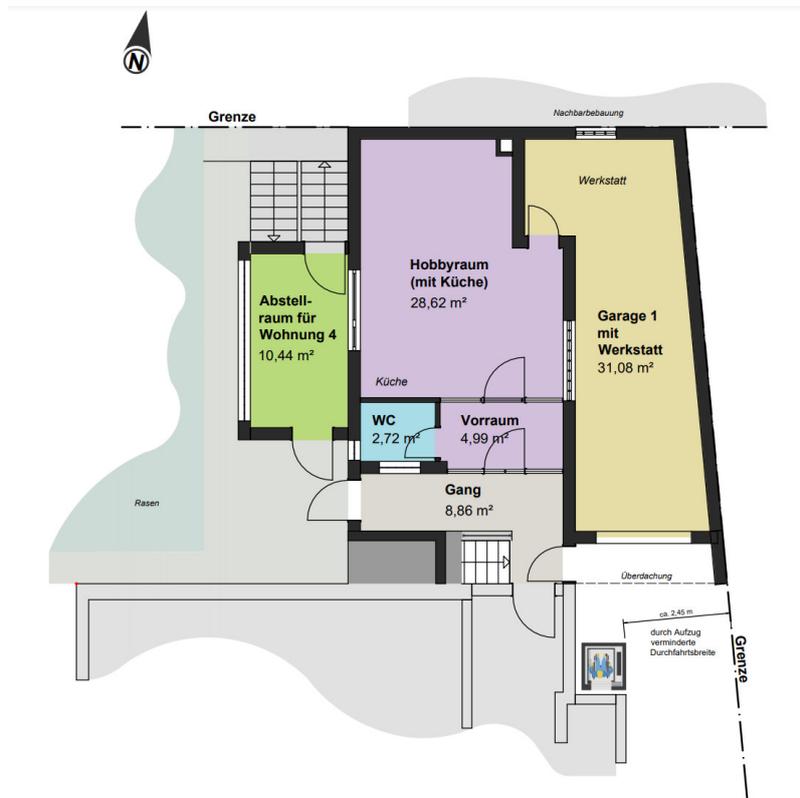
### Wohnung 3 Dachgeschoss





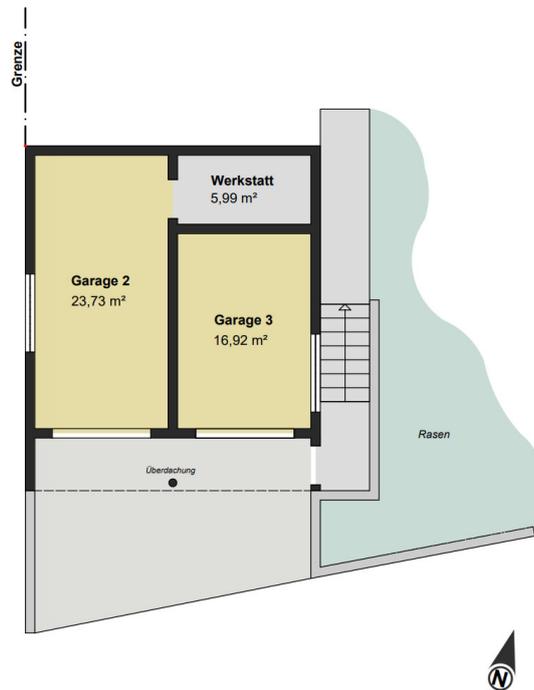
## Wohnung 4 (Anbau)





## Hobbyraum und Garage 1





## Doppelgarage



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: 24221063 - 97531 Theres

## Ein erster Eindruck

\*\* Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360-Grad-Rundgang zu. \*\* Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2024 zuletzt modernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 329 m<sup>2</sup> und bietet genügend Platz für ein Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt für Investoren. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung und sorgt für angenehme Wärme in allen Wohnungen. Das Haus besteht aus insgesamt vier Wohnungen und wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich saniert und modernisiert. Im Jahr 1984 wurde eine Ölheizung eingebaut, die im Jahr 2001 einen neuen Brenner erhielt. 1994 wurde das Wohnhaus um einen Anbau erweitert und somit eine weitere Wohnung geschaffen. Zum Schutze der Privatsphäre der Mieterin liegen zu dieser ordentlichen und gepflegten Wohnung derzeit leider keine Bilder vor. Da die aktuelle große Eigentümerwohnung im Erdgeschoss leer steht können Sie sofort selbst einziehen und mit den Mieteinnahmen der anderen beiden Wohnungen (Ist-Mieteinnahme 13.872,00 Euro pro Jahr) Ihren Kredit bedienen. Die große Wohnung im EG verfügt über einen 2022 eingebauten Außenaufzug, ein behindertengerechtes Duschbad und eine Einbauküche. Ebenso zugehörig ist der 2016 gebaute Freisitz und eine Garage. Die kleine Dachgeschosswohnung (Whg3) ist ebenso leerstehend und hat eine neuwertige Einbauküche. Im Jahr 2008 wurde ein Vollwärmeschutz, sowie teilweise neue Fenster verbaut. Zudem wurde im Jahr 2024 das Treppenhaus neu gestrichen und einige Fenster im Dachgeschoss ausgetauscht. Die Immobilie bietet somit eine solide Grundlage für eine Investition in ein Mehrfamilienhaus. Durch die verschiedenen Wohnungen und Garagen eignet sich das Haus sowohl als Eigenheim für eine Familie als auch als lukratives Investmentobjekt. Die Lage des Hauses ist zentral und gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Mit einer Größe von ca. 329 m<sup>2</sup> und der Möglichkeit zur Nutzung von Garagen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Wer also auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit Potenzial ist, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Ausstattung und Details

Sanierungen/ Modernisierungen:

1968 Neubau des Hauses mit den Wohnungen 1 + 2 mit einer Garage (aktuell nur für kleine Fahrzeuge nutzbar)

1975 Ausbau des DG zu einer kleinen Wohnung

1978 Neubau Garagen 2+3

Garage 2 mit kl. Werkstatt zugehörig Mieter (Whg2)

Garage 3 zugehörig Eigentümerwohnung

1984 Einbau der Ölheizung

1994 Neubau der Wohnung 4

2001 Brenner der Heizung erneuert

2008 Vollwärmeschutz

2008 Teilweise neue Fenster

2022 Installation Außenaufzug (Behindertengerechte Wohnung 1)

2024 Treppenhaus neu gestrichen

teilw. neue Fenster DG

Ist-Mieteinnahmen 13.872,00 Euro/Jahr

**Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde liegt unmittelbar am Mainufer etwa 40 Kilometer westlich von Bamberg und 20 Kilometer östlich von Schweinfurt am südöstlichen Rand der Schweinfurter Rhön. Die Kreisstadt Haßfurt erreichen Sie nach ca. 5 km. In Theres gibt es eine Grund und Mittel-/Hauptschule sowie einen Kindergarten mit KiTa. Ein Supermarkt, Bäcker und Metzger ist ebenfalls dort ansässig.

Objektnummer: 24221063 - 97531 Theres

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24221063 - 97531 Theres

## 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)