

Hafenlohr – Hafenlohr

# Mehrfamilienhaus mit 4 WE in ruhiger Lage mit Doppelgarage und tollem Grundstück.

????????? ??????????: 24249010



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 330 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ??: 1.188 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?? ??? ??????

???????? ??????????	24249010
????????????	ca. 330 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	12
????????????? ???	8
????????????	
???????????	4
????? ??????????????	1972
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????

????? ????????	399.000 EUR
???????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2016
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 127 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	162.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	22.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	



???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?? ?????????



???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?? ?????????





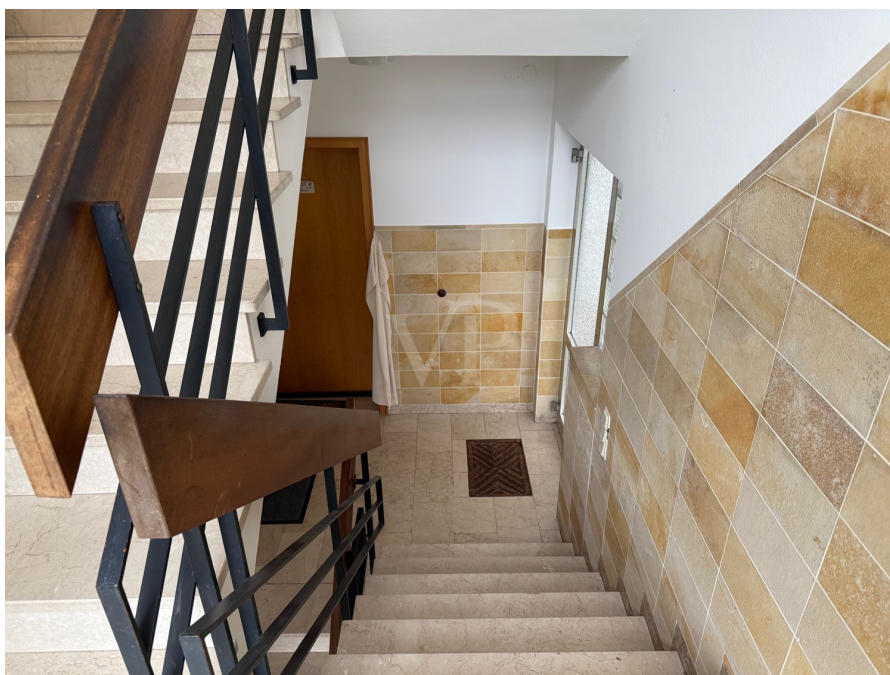
???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?? ?????????



???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?? ?????????





??????? ???????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?? ????????



??????? ???????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1188 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Das Mehrfamilienhaus gliedert sich in insgesamt vier separate Wohneinheiten, die verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken können. Die Wohnungen bieten ausreichend Wohnraum mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Die beiden 4-Raum Wohnungen im Erd- und Obergeschoss haben je ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss befindet sich neben der 2-Raum Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein zusätzlicher Abstellraum. Die 2-Raum Souterrain Wohnung bietet ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen und bietet eine solide Basis für individuelle Anpassungen oder gestalterische Weiterentwicklungen nach den Vorstellungen künftiger Eigentümer. Im Angebot enthalten ist eine Doppelgarage mit zusätzlichem Geräteraum. Hier ist es möglich das Garagendach als große Terrasse zu nutzen. Der Zugang würde vom Treppenhaus im Obergeschoss erfolgen. Ein weiteres Highlight des Objekts ist der große Garten, der auf der Rückseite des Hauses liegt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ganz gleich, ob für Freizeitaktivitäten, als Gemüsegarten, als Spielplatz für die Kleinen oder einfach nur zum Entspannen. Die Immobilie eignet sich optimal als Mehrgenerationenhaus oder für Investoren, die an einer Vermietung interessiert sind. Die Immobilie befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem guten Zustand. Im Jahr 2016 wurde eine neue Heizungsanlage installiert. Alle 4 Wohneinheiten sind aktuell vermietet. Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten, um einen Eindruck von dieser gepflegten Immobilie zu gewinnen und herauszufinden, wie sie Ihren Wohn- und Lebensbedürfnissen entsprechen kann.

???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

????????????????? ??? ???? ?????

- schöne Wohnlage von Hafenlohr
- 4 Wohnungen
- Doppelgarage mit Dachterrasse
- PKW Stellplätze
- großer Garten
- Keller- und Abstellräume



???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

??? ??? ??? ????????????

Hafenlohr ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld. Das in ca. 5 km entfernt gelegene Marktheidenfeld mit seinen rund 11.500 Einwohnern bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, Gewerbebetriebe mit großer Branchenvielfalt, vielen Arbeitsplätzen und sehr gute Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Auch die Autobahnauffahrt (A3) ist in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 162.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

???????? ??????????: 24249010 - 97840 Hafenlohr – Hafenlohr

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Diana Wegener

---

Rathausgasse 2 ????????? Main-Tauber  
E-Mail: [main.tauber.kreis@von-poll.com](mailto:main.tauber.kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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