

Theres

# 4-Parteien-Haus mit Mietsteigerungspotenzial

VP azonosító: 24221063

VÉTELÁR: 570.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 329 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.002 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Áttekintés

VP azonosító	24221063
Hasznos lakótér	ca. 329 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	10.09.2024
Szobák	13
Hálósobák	8
FÜRDŐSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Garázs

Vételár	570.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 271 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.07.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



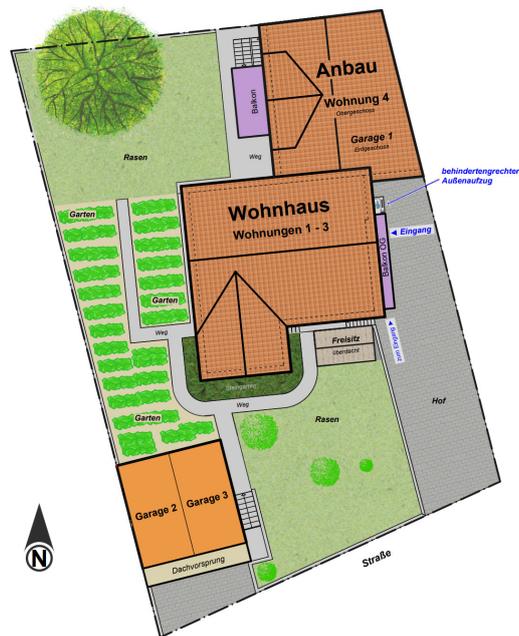
VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



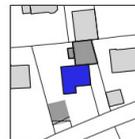
VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az ingatlan



VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Alaprajzok

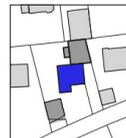
**Keller**

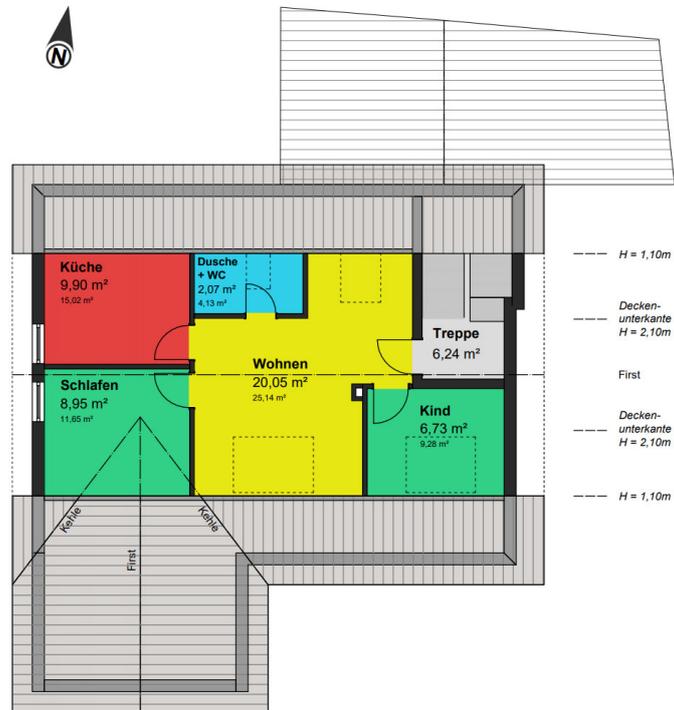




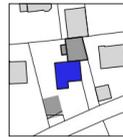
## Wohnung 2

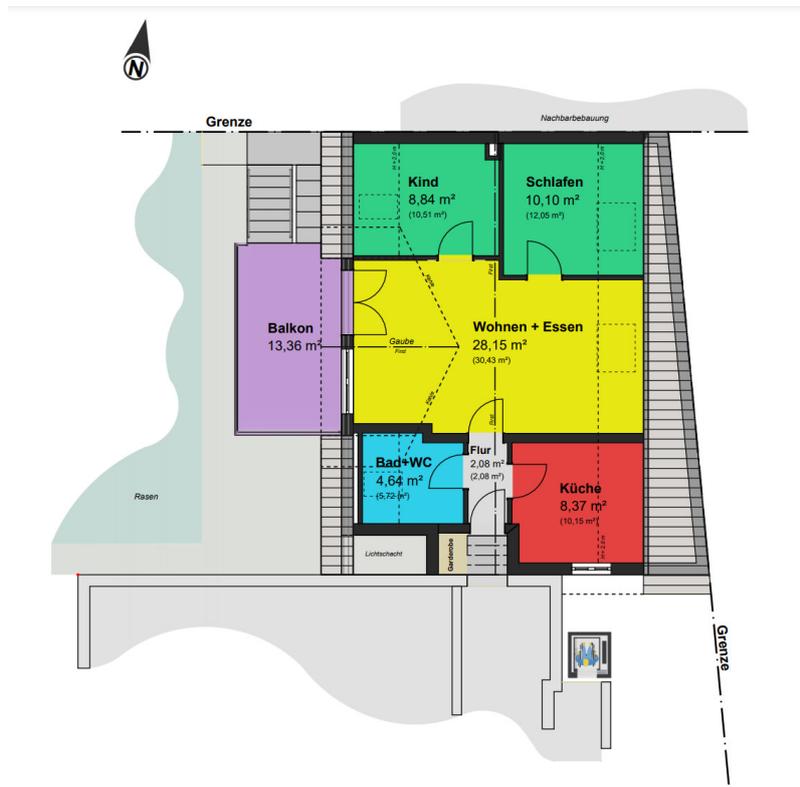
Obergeschoss





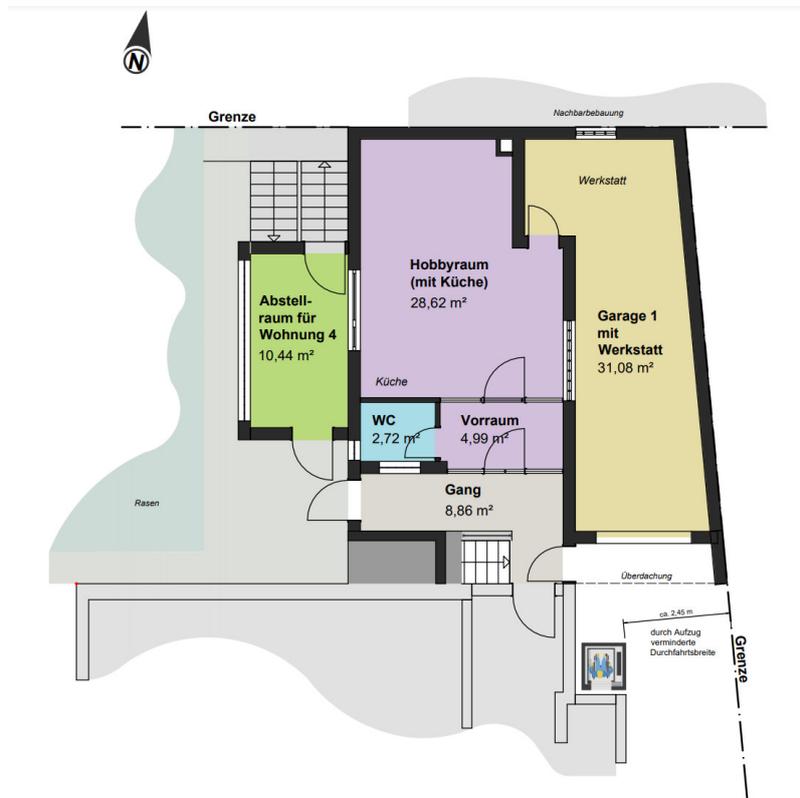
### Wohnung 3 Dachgeschoss





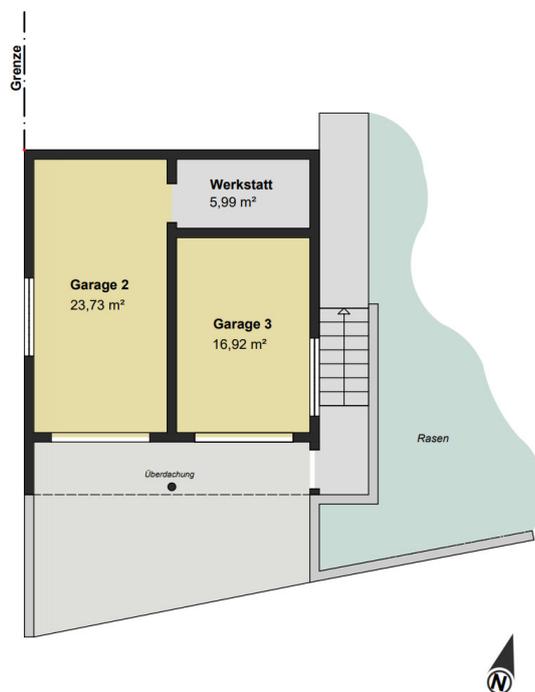
## Wohnung 4 (Anbau)



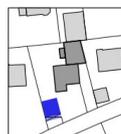


## Hobbyraum und Garage 1





## Doppelgarage



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Az els? benyomás

\*\* Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage den 360-Grad-Rundgang zu. \*\* Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sowohl für Familien als auch für Anleger interessant. Von den vier Wohnungen sind derzeit zwei Wohnungen zuverlässig vermietet. Die anderen beiden Wohnungen können selbst bezogen oder neu vermietet werden. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich saniert und modernisiert. Im Jahr 1984 wurde eine Ölheizung eingebaut, die 2001 einen neuen Brenner erhielt. 1994 wurde das Wohnhaus um einen Anbau erweitert und somit die vierte Wohnung geschaffen. Zum Schutze der Privatsphäre der Mieterin liegen zu dieser ordentlichen und gepflegten Wohnung derzeit leider keine Bilder vor. Da die große Eigentümerwohnung im Erdgeschoss leer steht, können Sie sofort selbst einziehen und mit den Mieteinnahmen der anderen Wohnungen Ihren Kredit bedienen. Die Wohnung im EG verfügt über einen 2022 eingebauten Außenaufzug (Rollstuhl), ein barrierefreies Duschbad und eine Einbauküche. Ebenso zugehörig ist der 2016 gebaute Freisitz und eine Garage. Die kleine Dachgeschosswohnung 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. Zusammenfassend ist zu sagen, die Wohnung im Obergeschoss sowie im Anbau ist derzeit vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von 13.872,00 €. Durch die Erhöhung und die zusätzliche Vermietung der Wohnung im Erd- und Dachgeschoss kann von einer Gesamt-Miete von ca. 27.000 € p.a. ausgegangen werden. Die Lage des Hauses ist zentral und gut angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Wer also auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie mit Potenzial ist, sollte sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24221063 - 97531 Theres

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)