

Theres

# 4-Parteien-Haus mit Mietsteigerungspotenzial

Número da propriedade: 24221063



PREÇO DE COMPRA: 570.000 EUR • ÁREA: ca. 329 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Numa vista geral

Número da propriedade	24221063	Preço de compra	570.000 EUR
Área	ca. 329 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Disponibilidade	10.09.2024	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	13	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Área útil	ca. 271 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1968	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	138.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.07.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel



Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel



Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel



Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel





Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel



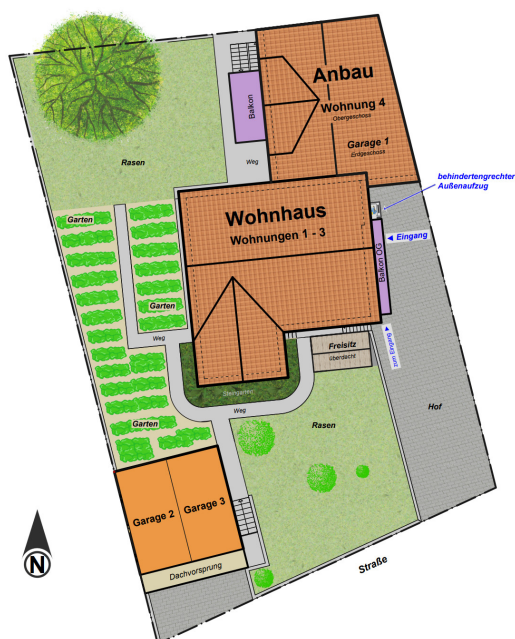
Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel



Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## O imóvel



Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Plantas dos pisos



### Keller

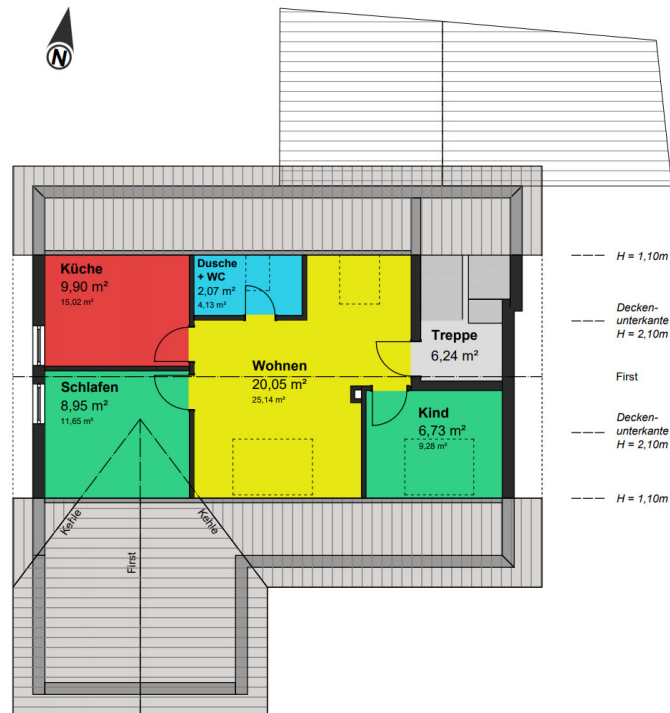






## Wohnung 2 Obergeschoss





### Wohnung 3

Dachgeschoss

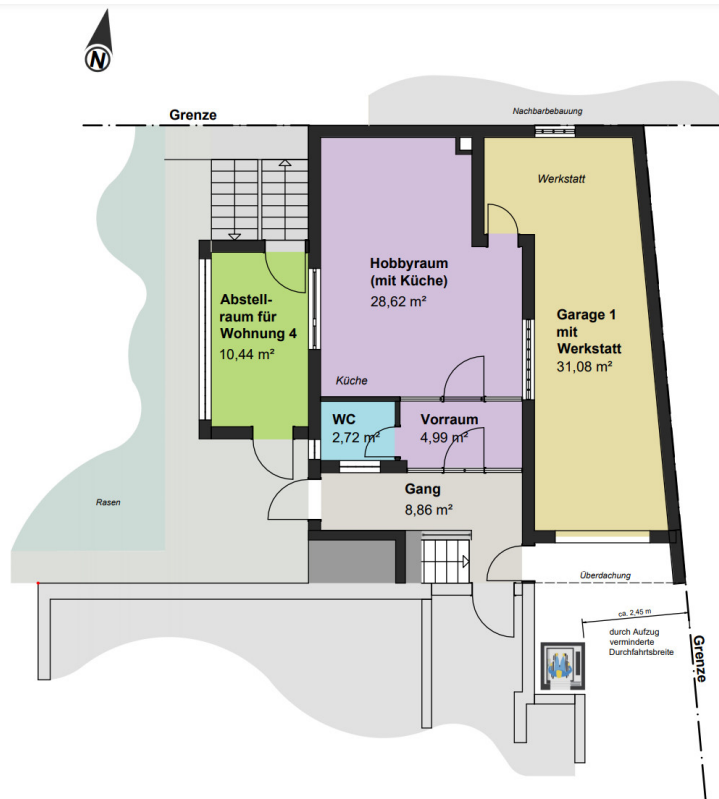




## Wohnung 4 (Anbau)

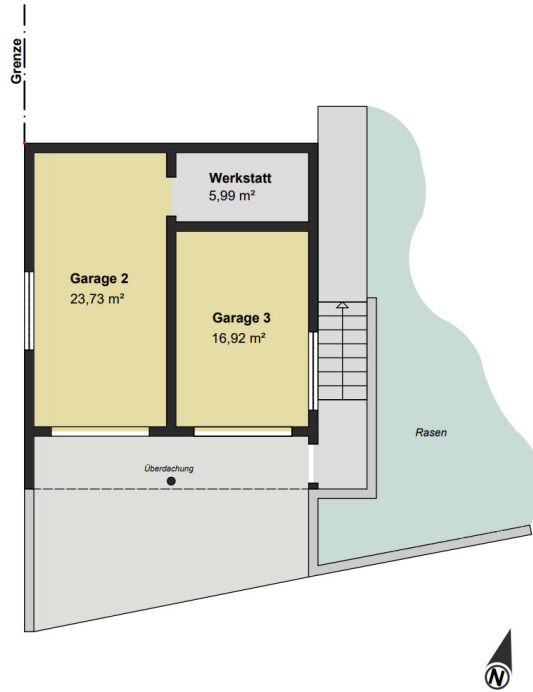






## Hobbyraum und Garage 1





## Doppelgarage



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Uma primeira impressão

\*\* 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.

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24221063 - 97531 Theres

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)