

Wiesenbronn

# Modernes Mehrfamilienhaus in Wiesenbronn- Ideal für Kapitalanleger- Rendite über 4%

Número da propriedade: 24432110



PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 241 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 790 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

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

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24432110	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 241 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	10	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	7		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Procura final de energia	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.06.2024	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Uma primeira impressão

MODERNES MEHRFAMILIENHAUS IN WIESENBRONN- IDEAL FÜR KAPITALANLEGER Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: ein modernes und gepflegtes Mehrfamilienhaus im Herzen Wiesenbronns. 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. Hier ist eine Rendite von über 4% zu erwarten. 2 der 3 Wohnungen sind aktuell vermietet, die dritte wird nun neu vermietet. Das bedeutet Mieterträge von über 25.000€ im Jahr. 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, eine davon bereits vermietet bieten ausreichend Platz und Möglichkeiten. 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.

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Detalhes do equipamento

### 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
- \* Rendite über 4 %
- \* Mieterträge über 25.000€ im Jahr

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24432110 - 97355 Wiesenbronn

## Pessoa de contacto

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

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)