

Mehrfamilienhaus in Igensdorf

599.000,- für neuwertiges 3 Familienhaus am Tor zur Fränkischen Schweiz mit guter Mietrendite



Objekt-Nr. 1078

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Harandt
Telefon: 09126 2959675
Mobil: 0171 5227725

91338 Igensdorf
Bayern

Baujahr	1995	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	233,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

233 m² Gesamtwohnfläche verteilt auf 3 Wohnungen mit 22.200,- Euro Mieteinnahme p.a. + wärmegeämmte Hausfassade aus 2020 + energiesparende Kunststoff Fenster aus 1998 + Garagenstellplatz und 3 Kfz Freiplätze + hochwertiges Granit Treppenhaus + Terrasse an der EG Wohnung + Balkon an der OG Wohnung + alle drei Wohnungen haben zusätzlich noch Kaminöfen + Übernahme ab SOFORT für 599.000,- EUR;

Zum Verkauf steht ein attraktives Dreifamilienhaus Baujahr 1995, mit einer Gesamtwohnfläche von 233 m².

Das Anwesen teilt sich in drei gut geschnittene Wohneinheiten auf:

- eine 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 74 m² und Terrasse
- eine weitere 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit 74 m² und Balkon
- sowie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit 85 m².

Alle drei Wohnungen sind aktuell gut vermietet und erzielen zusammen eine monatliche Miete von 1.850,- Euro.

Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohnlage am Tor zur Fränkischen Schweiz und überzeugt durch eine gepflegte Bausubstanz.

2020 wurde die Fassade erneuert und mit moderner Dämmung versehen.

Die energiesparenden Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1998 und sind in allen Wohnungen verbaut.

In jeder Wohnung sorgt ein gemütlicher Holzkaminofen für zusätzliche Wärme und Atmosphäre.

Die Öl-Zentralheizung bietet eine zeitgemäße, zuverlässige Wärmeversorgung.

Das Haus verfügt über einen gepflegt angelegten Garten, der viel Platz zum Entspannen bietet.

Ein hochwertiges Granit-Treppenhaus verleiht dem Gebäude eine besondere Note.

Zudem stehen den Bewohnern ein Hobbyraum im Keller, drei Außenstellplätze sowie eine Garage zur Verfügung.

Die Erdgeschosswohnung bietet direkten Zugang zur Terrasse, während die Obergeschosswohnung einen schönen Balkon besitzt.

Die ruhige und naturnahe Lage in Igensdorf, kombiniert mit der guten Vermietbarkeit und den durchgeführten Modernisierungen, machen dieses Haus zu einer lohnenden Investition.

Eine Übernahme kann ab sofort erfolgen.

BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

Ausstattung

- gesuchte Wohnlage am Tor zur Fränkischen Schweiz
- neue Hausfassade mit Dämmung aus 2020
- neue energiesparende Kunststoff Fenster aus 1998
- Holzkaminöfen in allen 3 Wohnungen
- zeitgemäße Öl-Zentralheizung
- 3 KfZ Stellplätze am Grund
- 1 Garagenstellplatz
- Terrasse an der Erdgeschosswohnung
- Balkon an der Obergeschosswohnung
- hochwertiges Granit Treppenhaus
- Hobbyraum im Keller
- pflegeleicht angelegter Garten
- alle 3 Wohnungen sind gut für zusammen 1.850,- Euro im Monat vermietet
- Übernahme kann ab sofort erfolgen
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit...

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

Sonstiges

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 4,76 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Igensdorf, eine charmante Gemeinde im Landkreis Forchheim, liegt in der reizvollen Fränkischen Schweiz zwischen den Städten Erlangen, Nürnberg und Bayreuth.

Diese ländlich geprägte Region bietet eine hohe Lebensqualität und kombiniert eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und schneller Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Gemeinde Igensdorf verfügt über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie eine gute ärztliche Versorgung.

Familien profitieren von Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule und einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Sport- und Kulturvereine, Rad- und Wanderwege sowie das nahegelegene Naturidyll der Fränkischen Schweiz machen Igensdorf zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und aktive Menschen.

Durch die Nähe zur B2 ist eine schnelle Anbindung an Forchheim, Erlangen und Nürnberg gewährleistet, während der Bahnhof Igensdorf Verbindungen mit der Regionalbahn bietet, die Pendler schätzen.

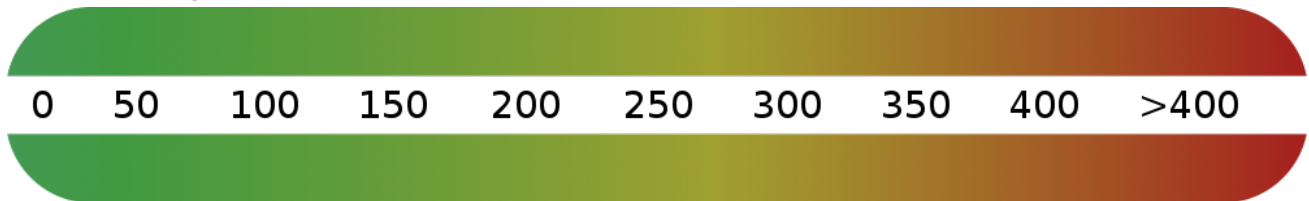
Insgesamt besticht Igensdorf durch seine ruhige Wohnlage, die dennoch eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur bietet.

Courtage

4,76% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



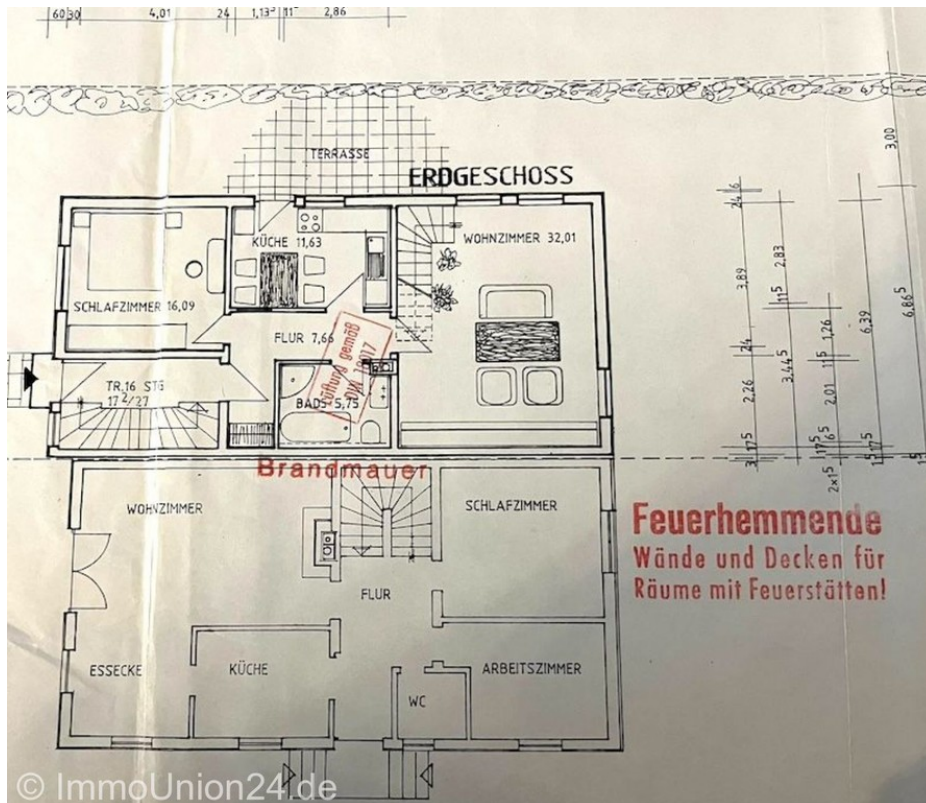
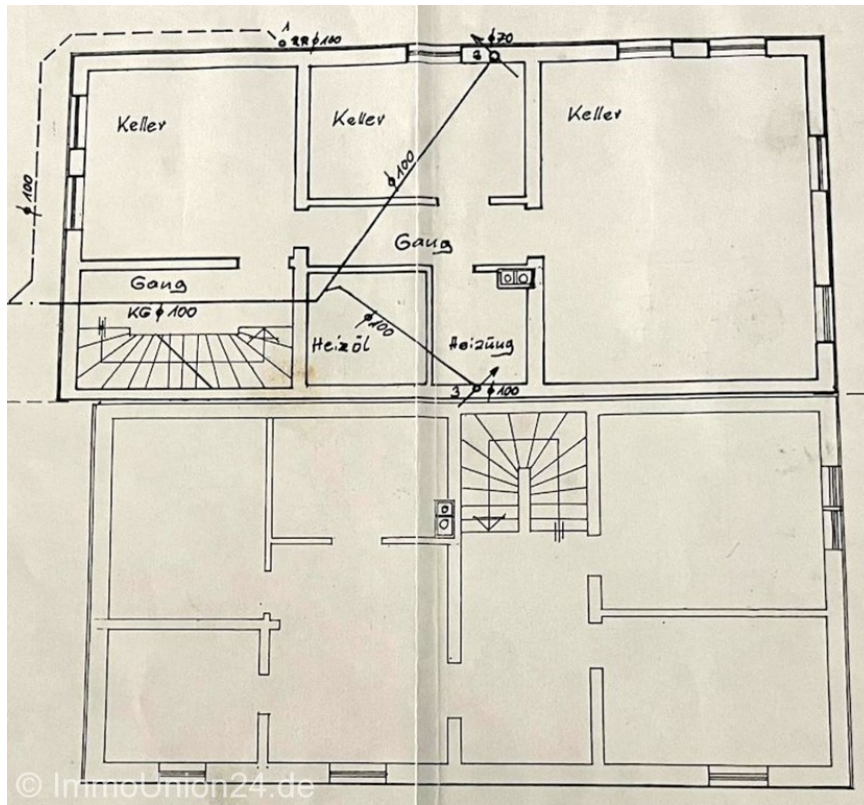
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

