Willanzheim

Komfort und Rendite: renoviertes Dreifamilienhaus mit sechs Garagen

Objektnummer: 22432034

KAUFPREIS: 575.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 277 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 992 m^2

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	22432034
Wohnfläche	ca. 277 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 6 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Ein erster Eindruck

PERFEKTE KAPITALANLAGE ODER EIGENNUTZUNG. Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um ein kernsaniertes Dreifamilienhaus in bester Lage von Willanzheim. Dieses Haus wurde ständig liebevoll gepflegt und laufend renoviert. Das Haus wurde 1927 aufgestockt - das Baujahr ist nicht bekannt. Das Haus eignet sich besonders für eine große Familie oder als Kapitalanlage. Derzeit ist die Dachgeschosswohnung, sowie die Erdgeschosswohnung vermietet. Als neuer Eigentümer können Sie in großzügige leerstehenden Wohnungen im Obergeschoss einziehen oder diese vermieten – die Eigenschaften dieses Hauses machen es für neue Mieter sehr attraktiv. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf über 10.920 € pro Jahr. QUALITÄT UND RAUM. KOMFORT UND RENDITE. Das Haus liegt in einer ruhigen Gegend in Willanzheim. Umgeben von viel Grün, grenzt das Haus an einen gepflegten Garten und beherbergt zahlreiche Parkmöglichkeiten. Dazu gehören sechs Garagen, ein Carport und einige Außenstellplätze. Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen klassischen Grundriss von ca. 79 qm und eine schöne Terrasse mit Blick auf den Innengarten. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer mit Wanne, sowie einen großen Wohnbereich, der Einbauküche und Esszimmer vereint. Diese Wohnung wurde 2007 saniert und in der laufenden Zeit ständig modernisiert. Die Wohnung ist derzeit vermietet und hat ein Jahreseinkommen von € 6.720. Die 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 129 qm und zeichnet sich durch eine großzügige Terrasse sowie ein sonniger Balkon aus. Der Wohnbereich teilt sich in einen Essbereich mit Zugang zum Balkon und ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Einbauküche ist geräumig und verfügt über einen Abstellraum. Das Schlafzimmer zeichnet sich durch seinen begehbaren Kleiderschrank aus. Das angrenzende Kinderzimmer hat eine optimale Größe. Beide Zimmer sind freundlich und lichtdurchflutet. Aus dem Flur erreichen Sie das Gäste-WC, sowie das Hauptbadezimmer mit geräumiger Dusche und Wanne. Das Dachgeschoss wurde 1998 ausgebaut. Die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 69 qm. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie das großzügige Schlafzimmer mit Büro-Ecke, das Badezimmer mit Dusche und einen hellen Wohnbereich, der die Einbauküche und das Esszimmer vereint. Die Wohnung ist derzeit vermietet und hat ein Jahreseinkommen von € 4.200. Der liebevoll gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. Eine große Scheune, zahlreiche Parkmöglichkeiten sowie ein geräumiges Gartenhaus sind ebenfalls vorhanden. Hervorzuheben ist dazu die Heizungsanlage aus dem Jahr 2007 und 2009. Hier wurde eine Luftwärmepumpe sowie ein Holzvergaser eingebaut: dies ermöglicht den Eigentümern eine optimale Nutzung zwischen dem selbst produzierten Strom von der

eigenen PV Anlage und Holz. Das Haus ist unterkellert und bietet ausreichend Platz für alle Bewohner des Hauses. EINE GELEGENHEIT, DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN. Vom ausgebauten Keller bis zum Dachboden wurde stimmig und mit viel Verstand gestaltet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der einzigartigen Immobilie! Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Anfrage. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich.

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Ausstattung und Details

Highlights:
* Komplette Kernsanierung im Jahr 1991
* Einbauküchen in allen drei Wohnungen
* Modernisierte Bäder mit Fußbodenheizung
* Klimaanlage im ersten Obergeschoss
* 5 KWp PV Anlage
* 5 Solar Kollektoren
* Heizung besteht aus: Luftwärmepumpe + Holzvergaserheizung
* Fast alle Fenster mit Dreifachverglasung
* Garten
* Große Terrasse und zwei Balkone
* Sechs Garagen, ein Carport und ein Außenstellplatz

Renovierungen und Modernisierungen:
- 2022: Badezimmer EG
- 2021: Fenster OG + DG
- 2020: Elektrogeräte DG
- 2019: Klimaanlage OG
- 2018: Gäste-WC OG
- 2017: Gartenzaun
- 2016: Garage
- 2015: Badezimmer OG
- 2013: Fenster EG + Treppenhaus, Luftwärmepumpe
- 2012: Hallenausbau, Sektionaltor
- 2010: Kupferfirst, Giebelwand
- 2009: Holzvergaser ETA Heizung
- 2007: Wärmepumpe, 5 Solar Kollektoren, Renovierung EG
- 2004: PV Anlage, Scheune
- 2003: Innenhof

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Alles zum Standort

Willanzheim liegt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Mit seinen 1597 Einwohnern gehört der Ort zur Verwaltungsgemeinschaft Iphofen. Willanzheim liegt mitten in der wunderschönen Weinregion mit Nähe zum Hüttenheimer Tannenberg. Erleben Sie die weintouristischen Angebote, die Willanzheim zu bieten hat: Kulinarische Menüs in fränkischen Gasthöfen, Schöppeln in Heckenwirtschaften und Übernachten in den Weingütern, Wein verkosten bei den Winzern und Weinerlebnisführungen durch den Weinort und das Weinparadies Franken. Attraktive Angebote der Anbieter, vielfältige Hofschoppenfeste, das romantische Kirchenburgweinfest, der Kirchenburgmarkt sowie der Hüttenheimer Hofgenuss krönen die Auswahl. Der Hüttenheimer Dorfspaziergang begleitet Sie durch die reiche Geschichte des Weinortes. Sehenswert ist die vollständig erhaltene Hüttenheimer Kirchenburg, eine der größten Anlagen ihrer Art. Genießen Sie die Stille der Natur auf ausgewiesenen Radwegen und zertifizierten Wanderwegen. Die Kulturlandschaft lernen Sie durch den Willanzheimer Dorfkulturweg und den einzigartigen Streuobst-Erlebnisweg in Markt Herrnsheim kennen. Der Ort ist nur 10 Kilometer von der großen Kreisstadt Kitzingen entfernt, und lediglich 27 Kilometer von der Universitätsstadt Würzburg. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten finden sie in nur 4 Kilometer Entfernung, dazu haben Sie einen eigenen Bäcker im Ort. Auch die kleinsten kommen nicht zu kurz, so haben sie einen Kindergarten und eine Grundschule direkt vor Ort.

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22432034 - 97348 Willanzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com