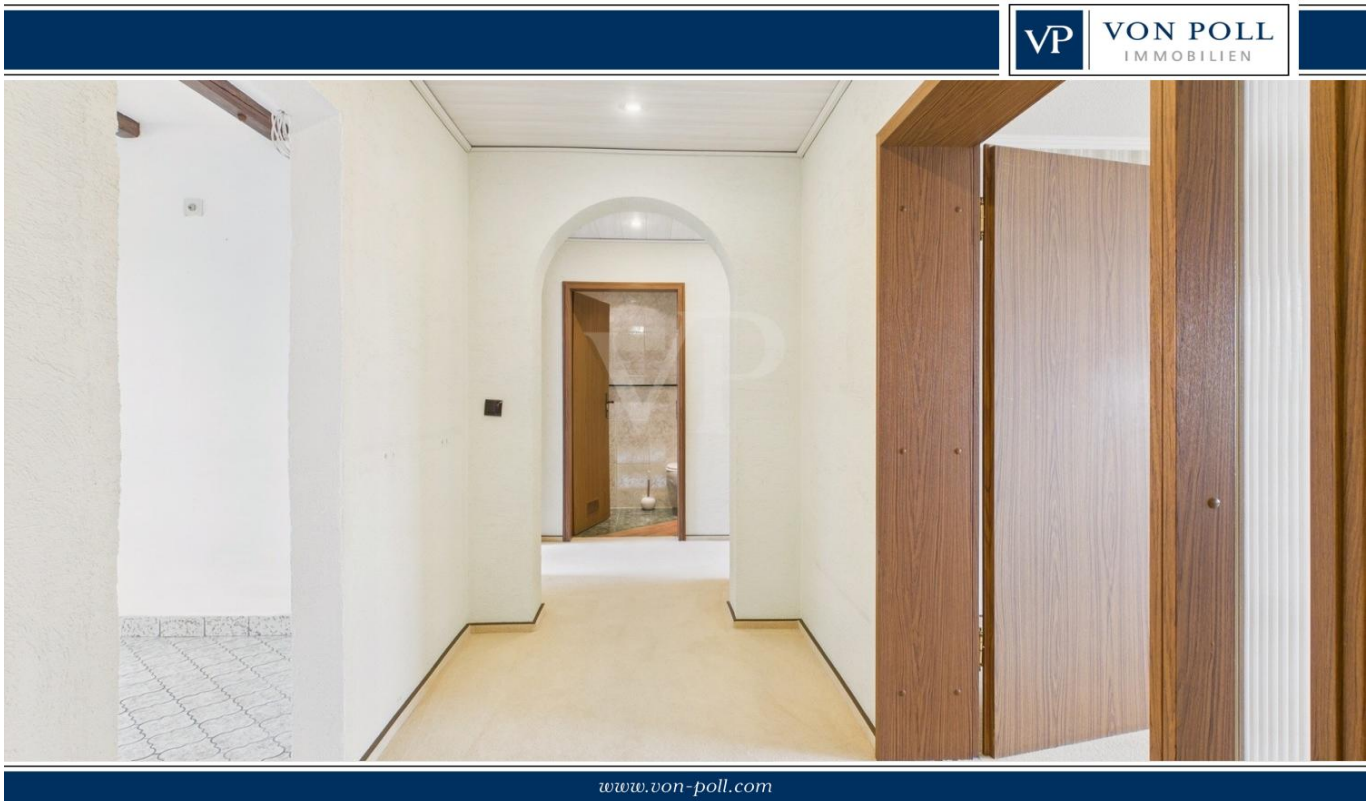
Niederwerrn

# Platz für neue Wohnideen : 3- Zimmerwohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

***CODE DU BIEN: 25221039***




**PRIX D'ACHAT:** 250.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 90 m$^2$ • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25221039 |
| Surface habitable | ca. 90 m² |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1974 |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 250.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 12.11.2028 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 154.10 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1974 |

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

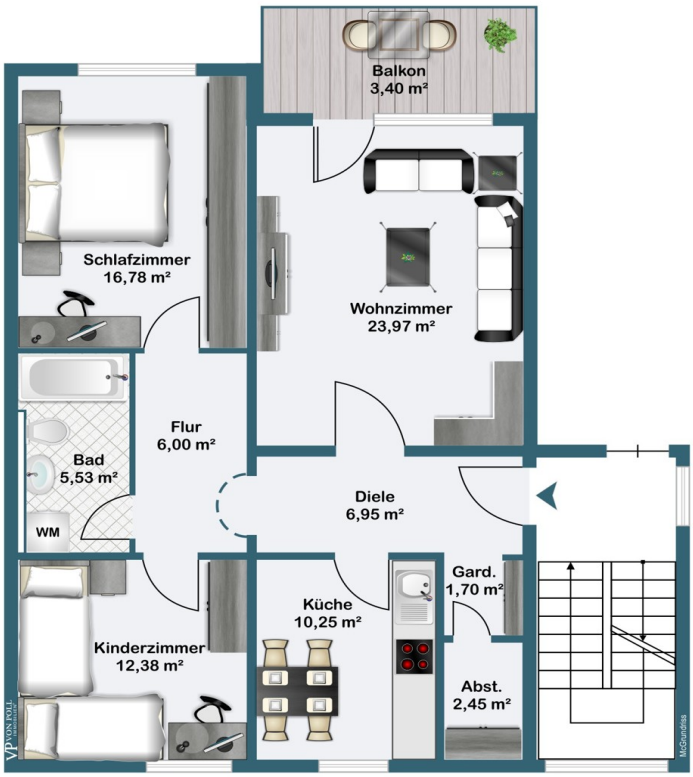
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Une première impression

** Hier können Sie sofort einziehen **

Diese hübsche, optimal geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in der dritten Etage eines sehr gepflegten 8-Parteienhauses in Niederwerrn mit wunderbarem Blick in die parkähnlich angelegte Grünanlage.

Von der Diele gelangen Sie in das helle Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Zugang zum Balkon. Von hier genießen Sie den Blick ins Grüne.

Sie möchten Ihre Küche individuell gestalten? Hier haben Sie die Möglichkeit. Die geräumige Küche bietet Ihnen auch Platz für einen Frühstückstisch.

Der Garderobenbereich ist mit Regalen ausgestattet und verfügt somit über ausreichend Stauraum. Der Einbau eines Gäste-WCs ist hier möglich, Anschlüsse sind vorhanden.

Der Schlafbereich ist durch einen Bogendurchgang vom restlichen Wohnraum getrennt. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer / Büro und das Badezimmer mit Badewanne.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, sowie ein Kellerabteil.

Wurde Ihr Interesse an dieser gepflegten, ruhig gelegenen Immobilie geweckt?
Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Détails des commodités

* Wohnzimmer, mit Zugang zum Balkon
* Küche
* Schlafzimmer
* Kinderzimmer / Büro
* Diele mit Einbauschrank
* Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
* Abstellraum mit Garderobe
* Anschlüsse für ein Gäste-WC

Fliegengitter
Rollos ( sturmverstärkt )
Tiefgaragenstellplatz
Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Tout sur l'emplacement

Niederwerrn mit seinen ca. 7950 Einwohnern ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Hainig der Stadt Schweinfurt.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Siedlungsgebiet von Niederwerrn. In direkter Umgebung finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Ärzte, Kindergärten, Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie vor Ort. Schweinfurt ist durch einen Stadtbus angebunden. Eine Bushaltestelle finden Sie in unmittelbarer Nähe.

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 154.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
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.

**CODE DU BIEN: 25221039 - 97464 Niederwerrn**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0
E-Mail: hassfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com