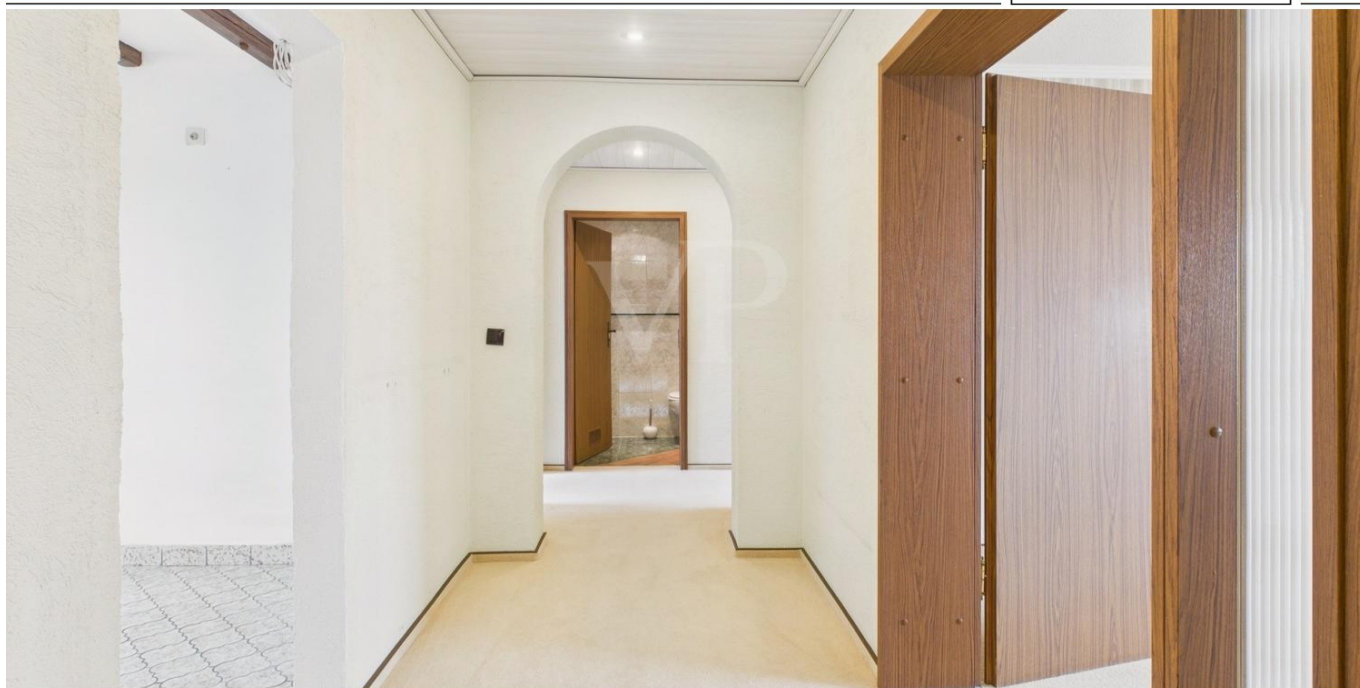


Niederwerrn

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

Número de propiedad: 25221039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25221039                     |
| Superficie habitable | ca. 90 m²                    |
| Habitaciones         | 3                            |
| Dormitorios          | 2                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 1974                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 250.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 154.10 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 12.11.2028                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1974                   |

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propiedad





Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propiedad



Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propiedad





Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propiedad





Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propiedad



Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## La propiedad



Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

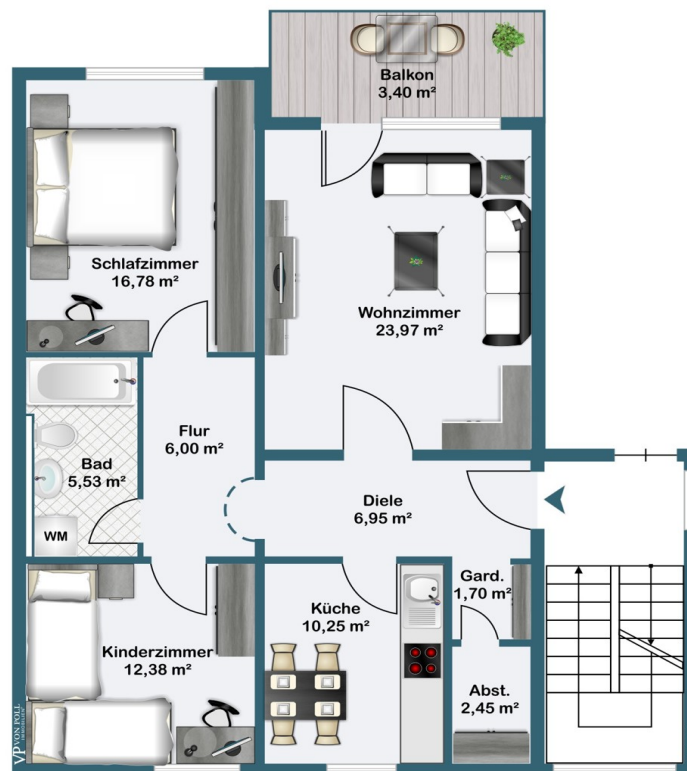
## La propiedad





Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Una primera impresión

**\*\* 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.

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Detalles de los servicios

- \* Wohnzimmer, mit Zugang zum Balkon
  - \* Küche
  - \* Schlafzimmer
  - \* Kinderzimmer / Büro
  - \* Diele mit Einbauschränk
  - \* Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
  - \* Abstellraum mit Garderobe
  - \* Anschlüsse für ein Gäste-WC
- Fliegengitter  
Rollos ( sturmverstärkt )  
Tiefgaragenstellplatz  
Kellerabteil

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25221039 - 97464 Niederwerrn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)