Volkach

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Volkach

***CODE DU BIEN: 25432104***

**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m$^2$ • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**


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

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25432104 |
| Surface habitable | ca. 70 m² |
| Etage | 2 |
| Pièces | 2 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2003 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

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

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 06.05.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 77.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2003 |

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# Une première impression

Attraktive Kapitalanlage: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Volkach

Diese helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2003 mit nur vier Wohneinheiten – eine ruhige und solide Umgebung, die langfristige Stabilität verspricht. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet Ihnen als Kapitalanleger ab dem ersten Tag laufende Mieteinnahmen ohne zusätzlichen Aufwand.

Die ca. 70 m² große Wohnung überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie Zugang zu einem sonnigen Balkon. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional – ein Wohnkonzept, das sich bereits bewährt hat.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und lässt sich flexibel möblieren. Das Tageslichtbad ist mit einer geräumigen Eckbadewanne ausgestattet. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine großflächig verbaute Fußbodenheizung.

Ein separates Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude gehören ebenfalls zum Objekt und erhöhen dessen Attraktivität.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau.
Der gepflegte Zustand, die ruhige Lage sowie die moderne Ausstattung machen sie zu einer wertstabilen Investition im gefragten Weinort Volkach.

Sichern Sie sich eine renditestarke Immobilie mit zuverlässigem Einkommen

Gerne informieren wir Sie auf Anfrage über die aktuelle Miethöhe und weitere Details. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!
Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# Détails des commodités

HIGHLIGHTS
* helle offene Räume
* Balkon
* Fußbodenheizung
* Einbauküche
* wenig Parteien
* Kellerabteil
* Außenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# Tout sur l'emplacement

Volkach liegt im Landkreises Kitzingen im südöstlichen Unterfranken. Die Stadt ist 14 km von der Kreisstadt Kitzingen, 20 km von Schweinfurt und 22 km von Würzburg entfernt.

Der Freistaat Bayern zählt Volkach in seinem Regionalplan als Mittelzentrum zu den zentralen Orten. Die Stadt liegt am Autobahnkreuz A3 / A7 und ist für Besucher sehr gut erreichbar.

Volkach und die westlichen Ortsteile liegen im Gebiet der Volkacher Mainschleife, die als Untereinheit zum Mittleren Maintal gezählt wird. Die Region ist geprägt von steilen Prallhängen und flachen Gleithängen, die besonders gut für den Weinbau genutzt werden können. Volkach ist einer dieser Städte, die auf den ersten Blick verzaubert. Es ist vor allem die gut erhaltene mittelalterliche Altstadt, die diese Stadt zu etwas ganz Besonderem macht. Beeindruckende Baudenkmäler und liebevoll geschmückte Fachwerkhäuser, ziehen jährlich knapp 200.000 Besucher an.

Klima:
Die Stadt liegt in der Maingauklimazone, die zu den trockensten und wärmsten Zonen Deutschlands zählt. Dies ist auch der Hauptgrund für den Weinanbau in der Region.

Freizeitgestaltung:
Erleben Sie die Volkacher Mainschleife als historisch, kulinarisch und kulturell attraktive Region im Herzen des Fränkischen Weinlands. Im Frankenwald ist die Mainschleife die Hauptanbauregion. Entdecken sie Volkach und die wunderbare Naturlandschaft in der Region. Genießen sie ein Glas Frankenwein und freuen sie sich über die schönen Tage in Volkach.

•Wandern
•Radfahren
•5 Golfplätze sind in unmittelbarer Nähe
•Schifffahrten
•Kanutour
•Wallfahrtskapelle Maria im Weingarten
•Vogelsburg
•Konstitutionssäule
•uvm.

**CODE DU BIEN: 25432104 - 97332 Volkach**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25432104 - 97332 Volkach**

# Contact

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

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com