

# Exposé

## Wohnung in Niedernberg

### 130 qm Wohnung mit Potential in Niedernberg zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-314003

### Wohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Stella Münstermann

Nordring 27  
63843 Niedernberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renovierungsbedürftig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 6-Zimmerwohnung in Niedernberg steht zum Verkauf.

Sie bietet die Gelegenheit zur Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Beschreibung:

Die Wohnung ist durch den Eigentümer aktuell in 2 Wohnungen aufgeteilt worden. So sind zwei 3-Zimmerwohnungen entstanden, welche beide aktuell vermietet sind. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 15.600€/Jahr zzgl. Nebenkosten. Diese Angabe stammt vom Eigentümer (Mai 2024). Man kann durch das Versetzen der Wohnungstüren natürlich auch wieder eine große Einheit herstellen.

3-Zimmerwohnung links (ca. 55 qm): großes Badezimmer, ebenerdige Dusche, Küche, Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. das Wohnzimmer und Schlafzimmer schließen an den Balkon an. In der Wohnung liegt Fußbodenheizung und es wurde Parkett verlegt.

3-Zimmerwohnung rechts (ca. 75 qm): großes Wohnzimmer mit Balkonzugang, Küche, Schlafzimmer und Abstellraum. Dieses Badezimmer wurde vor ein paar Jahren bereits renoviert. Auch hier gibt es Fußbodenheizung und es wurden Fliesen gelegt. Im Wohnzimmer gibt es einen Kamin der aktuell aber nicht genutzt wird.

Das Haus wird durch eine Gasheizung geheizt, welche 2014 erneuert wurde. Die Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss und sind bis auf wenige Stufen im Eingangsberiech altersgerecht. Stellplätze befinden sich vor dem Haus.

Diese Angebot gestaltet sich sehr flexibel und kann sowohl als Kapitalanlage als auch als neues Eigenheim genutzt werden. Die aktuellen Mietverträge sind bis März 2025 befristet. Dadurch kann das Angebot individuelle auf den neuen Eigentümer angepasst werden.

Energie:

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: GAS

Energieverbrauch: 138.6 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis: 2034-05-25

Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Lagebeschreibung:

Niedernberg ist eine charmante Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Miltenberg in Bayern. Malerisch am Main gelegen, bietet Niedernberg eine idyllische Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an größere Städte. Die nahegelegene Bundesstraße B469 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aschaffenburg, welches nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt. Frankfurt am Main ist in weniger als einer Stunde mit dem Auto erreichbar, was Niedernberg auch für Pendler attraktiv macht.

Die Wohnung selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße in einem Mischgebiet.

Es gibt verschiedene Supermärkte, Gastronomie, Großhandel für verschiedene Gewerke, ein Seehotel und viele Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



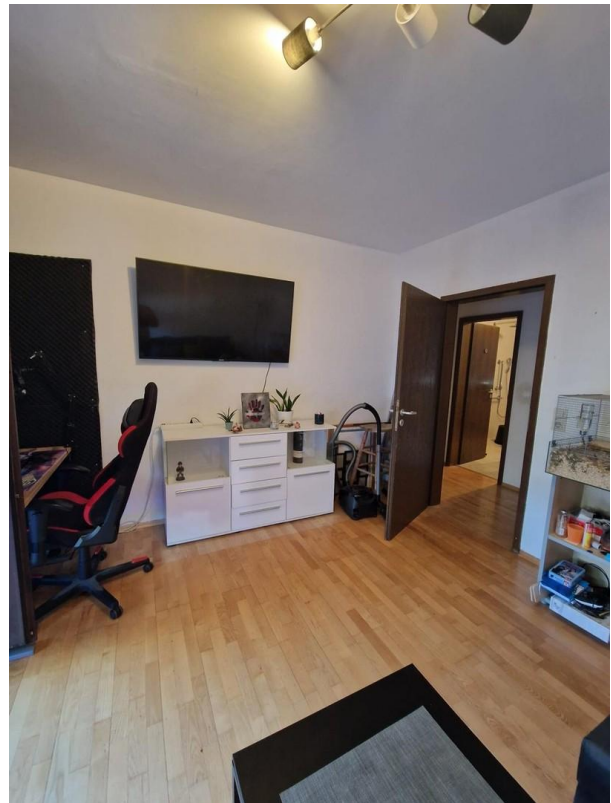
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

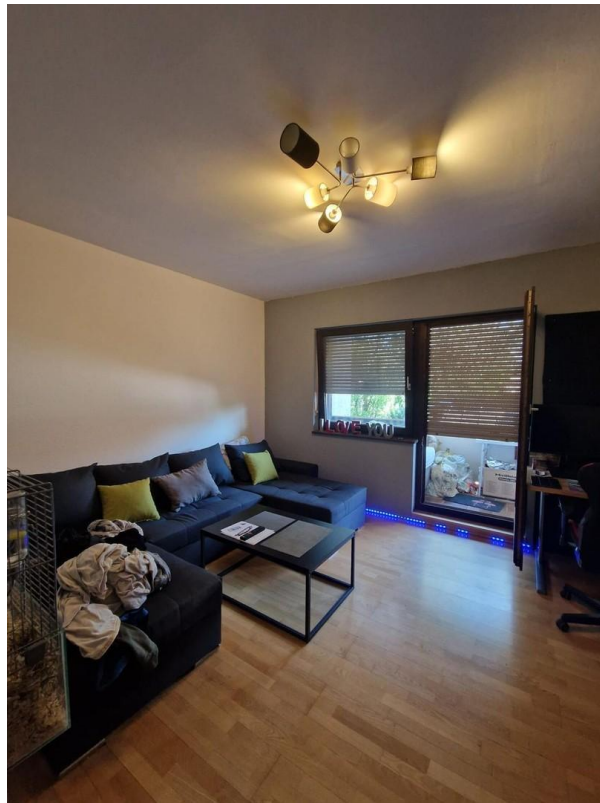


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

