96149 Breitengüßbach

Zweifamilienhaus in Breitengüßbach – Kapitalanlage und/oder Eigennutzung mit Potenzial



Kaufpreis
395.000 €

Wohnfläche
197,29 m²

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Pfister

Doreen Schlöndorf
09544/9865300
info@immobilien-pfister.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	64,89 m²
Wohnfläche	197,29 m²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	642 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	29.06.2034
Ausstelldatum	2024-06-30
Endenergiebedarf	226.2
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	teil- / vollrenoviert

Austattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Zweifamilienhaus in Breitengüßbach – Kapitalanlage und/oder Eigennutzung mit Potenzial

Lage-Beschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in Breitengüßbach.

Online-ID:
BLCBYGFK

Objekt-Nr.:
10563

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Breitengüßbach liegt im oberfränkischen Landkreis Bamberg, nördlich der UNESCO-Welterbestadt Bamberg, und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Wohngemeinde mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Stadt Bamberg sowie die Zugehörigkeit zur Metropolregion Nürnberg machen den Standort sowohl für Familien und Berufspendler als auch für Kapitalanleger interessant.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur und bietet vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen, Kinderbetreuung sowie Einrichtungen für Sport und Freizeit tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Gleichzeitig prägt die reizvolle fränkische Landschaft das Umfeld: Die Mainauen, idyllische Wasserläufe und renaturierte Seen laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A73 sind Bamberg und weitere Städte der Region bequem erreichbar. Auch die Autobahn A70 bietet eine gute Anbindung in Richtung Bayreuth und Schweinfurt. Darüber hinaus verfügt Breitengüßbach über einen Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen, wodurch sich der Ort auch für Pendler ohne tägliche Pkw-Nutzung anbietet.

Breitengüßbach vereint naturnahes Wohnen, eine alltagstaugliche Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Lage. Diese Kombination macht den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort und bietet zugleich interessante Rahmenbedingungen für eine langfristige Immobilieninvestition.

Objektbeschreibung

Viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine interessante Perspektive für Kapitalanleger und Eigennutzer

Dieses Zweifamilienhaus in Breitengüßbach vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und spricht sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer an. Auf einem ca. 642 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 197 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohnungen mit je ca. 100 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Immobilie als Kapitalanlage zu nutzen, Wohnen und Vermieten miteinander zu verbinden oder perspektivisch ein individuelles Wohnkonzept für die eigene Familie zu verwirklichen.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut und umfasst weitere ca. 64,89 m² Nutzfläche. Für diesen Ausbau liegt keine baurechtliche Genehmigung vor, weshalb die Fläche nicht als Wohnfläche ausgewiesen wird. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Doppelgarage, die das Platzangebot sinnvoll ergänzt.

Attraktiv für Kapitalanleger – interessant für Eigennutzer
Beide Wohnungen sind aktuell vermietet und bieten damit eine bestehende Einnahmebasis. Die Erdgeschosswohnung ist seit 2019 vermietet, die Obergeschosswohnung bereits seit 25 Jahren. Für Kapitalanleger ergibt sich somit die Möglichkeit, in eine Immobilie mit bestehenden Mietverhältnissen zu investieren.

Auch für Eigennutzer eröffnet das Zweifamilienhaus interessante Perspektiven: Wer selbst einziehen möchte, kann beispielsweise eine Wohnung für den eigenen Bedarf nutzen und die zweite Wohnung weiterhin vermieten. So lassen sich Wohnen und zusätzliche Mieteinnahmen miteinander verbinden. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Investition – die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten bietet eine hohe Flexibilität.

Modernisierungen als solide Grundlage
In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung durchgeführt. Die Öl-Zentralheizung wurde 2019 erneuert. Bereits Anfang der 2000er-Jahre erhielt das Haus einen Wärmedämmputz. Das Sockel-Wärmedämmsystem wurde 2006 angebracht, die Fassade 2008 neu gestrichen.

Auch die Fenster und die Haustür wurden erneuert: Die Fenster sowie die Haustür stammen aus dem Jahr 2004 und 2006. Diese Maßnahmen bilden eine gute Grundlage für die weitere Nutzung der Immobilie.

Großzügiges Platzangebot mit vielseitigen Möglichkeiten
Mit rund 197 m² Wohnfläche, zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, zusätzlicher Nutzfläche im Dachgeschoss, einem ca. 642 m² großen Grundstück und einer Doppelgarage bietet dieses Zweifamilienhaus zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohn- und Anlageziele miteinander zu verbinden.

sonstige Angaben

Für den Fall, dass diese Immobilie mehrere Personen erwerben möchten, kann es zu Nachgeboten kommen.

Gibt es jemanden in Ihrem Bekanntenkreis, der an dem Verkauf oder der Bewertung seiner Immobilie interessiert ist? Kontaktieren Sie uns, gerne helfen wir Ihnen weiter! 09544-9865300

Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: info@immobilien-pfister.de

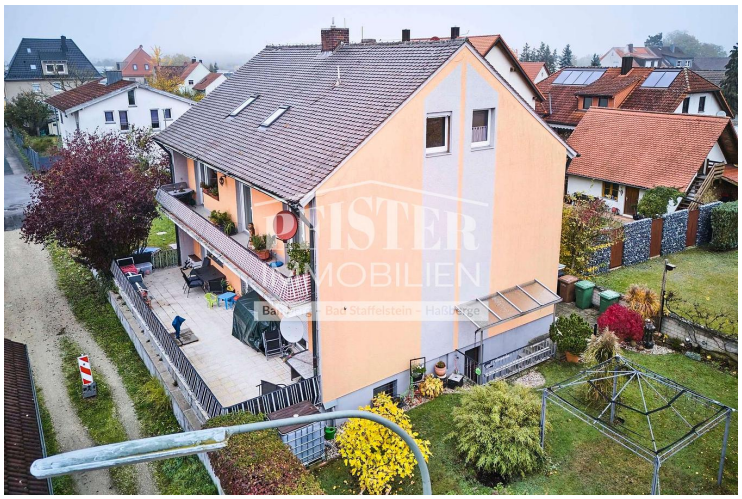
Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.
Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Bezüglich der Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen die auf unserer Homepage zu finden sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter.

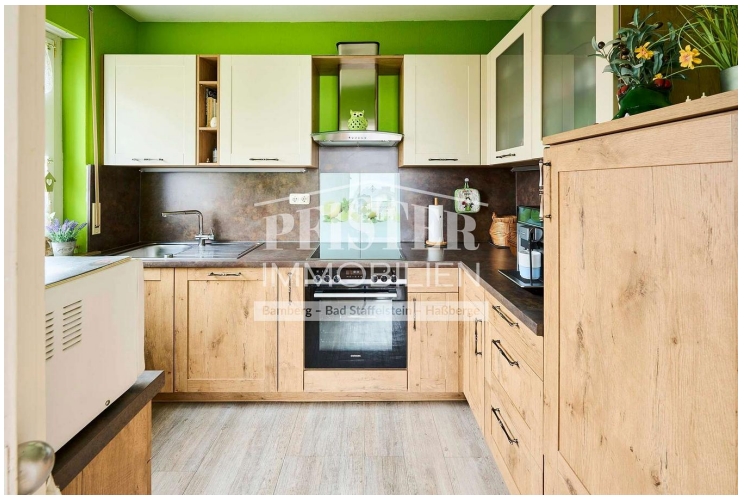
Impressionen








AI GENERATED

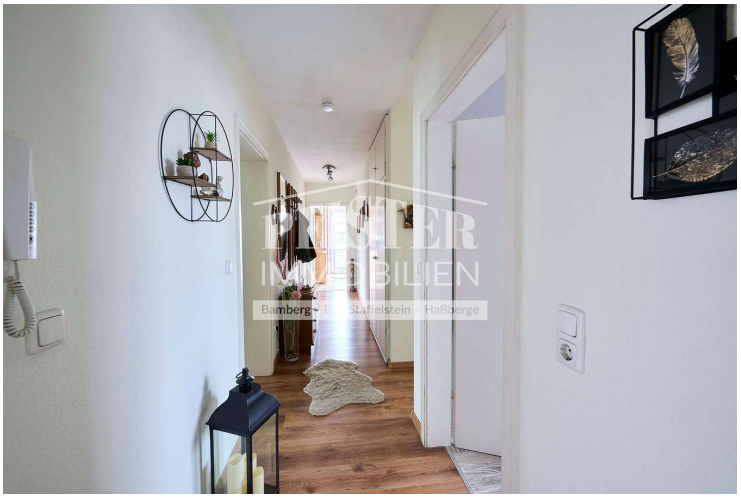


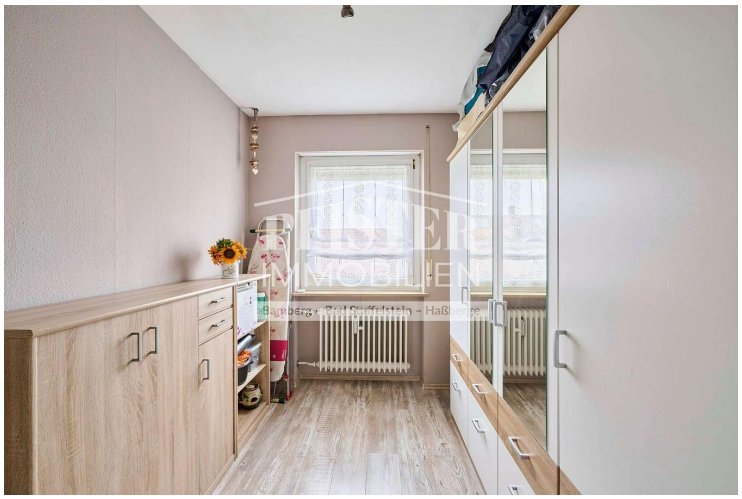

AI GENERATED


AI GENERATED



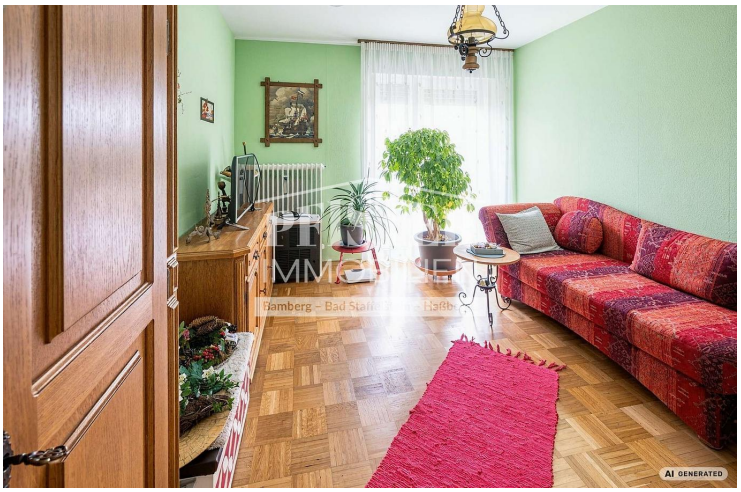











AI GENERATED





