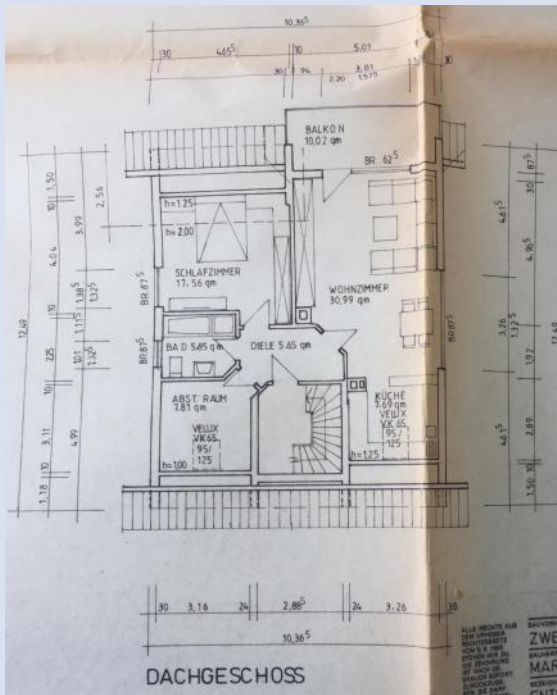


# Zweifamilienhaus in ruhiger Lage zu verkaufen



63755 Albstadt

Vermietbare Fläche: 202,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR

Scout-ID: 96167068  
Objekt-Nr.: 485



## Ihr Ansprechpartner:

Akzente 2000 Bauträger GmbH

Herr Benjamin Kunkel

E-Mail: [b.kunkel@akzente2000.de](mailto:b.kunkel@akzente2000.de)

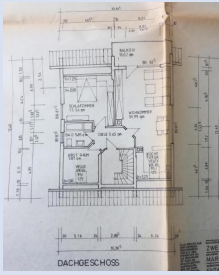
Tel: +49 1514 0421760

Web: <http://www.akzente2000.de>

Objektart:	Sonstige
Grundstücksfläche:	757,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	202,00 m <sup>2</sup>
Etage(n):	3
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	137,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1990
Energieeffizienzklasse:	E
Qualität der Ausstattung:	Normal
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.

Provision für Käufer: 3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.

# Zweifamilienhaus in ruhiger Lage zu verkaufen



63755 Albstadt

Vermietbare Fläche: 202,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses sehr gepflegte freistehende Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1990 errichtet und liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Albstadt.

Die 3 derzeit vermieteten Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

### Wohnung Erdgeschoss:

Die kürzlich renovierte Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, einem wunderschönen hellen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten, geschlossener Küche mit neuer Einbauküche, Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche, Gäste WC und einer Speisekammer.

### Wohnung Dachgeschoss:

3 ZKB verteilen sich auf ca. 76 qm Wohnfläche (abzüglich Dachschrägen). Zwei Schlafzimmer, ein großes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zu dem Balkon, sowie Küche und Tageslichtbad bieten viel Platz zum Wohlfühlen.

### Einliegerwohnung:

Die ca. 32qm große Einliegerwohnung verfügt über einen großen Wohn-/Schlafraum mit offener Küche und einem Badezimmer.

Die Mieteinnahmen betragen 1470,00 Euro pro Monat.

Für genügend Stauraum sorgen die Kellerabteile. Eine Waschküche befindet sich ebenfalls im Keller.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen und zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem sehr schönen Zweifamilienhaus und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung:

- Böden: überwiegend Fliesen und Laminat
- Rollläden
- Doppelgaragen
- Balkon
- Terrasse
- Garten

## Lage:

Albstadt ist ein Ortsteil im Nordosten der Stadt Alzenau in Unterfranken (Bayern).

Die Stadt zeichnet sich auch durch eine außergewöhnlich hohe Anzahl an ansässigen Unternehmen aus.

Ein breites Spektrum an Fachgeschäften, verbunden mit kostenlosen Parkmöglichkeiten und dem im Stundentakt verkehrenden City-Bus, macht Alzenau als Einkaufsstadt interessant: Rund 150 Einzelhandelsbetriebe mit einem ausgeprägten Branchenmix gibt es im Stadtgebiet. Der bunte Wochenmarkt vor der Kulisse der Stadtpfarrkirche ist Anziehungspunkt für Besucher aus dem Umland.

Schon seit vielen Jahren gibt es zeitgemäße, qualitativ erstklassige und kostengünstige, dem Bedarf entsprechende Kinderbetreuungsmöglichkeiten vom Säuglings- bis zum Jugendalter. In der Kernstadt und den Stadtteilen bieten die Kindertagesstätten und Grundschulen einen hohen Standard und alle wesentlichen Schulformen - Mittelschule, Realschule, Gymnasium und eine Schule für individuelle Lernförderung - sind vor Ort.

Alzenau hat drei Abfahrten von der Bundesautobahn 45.

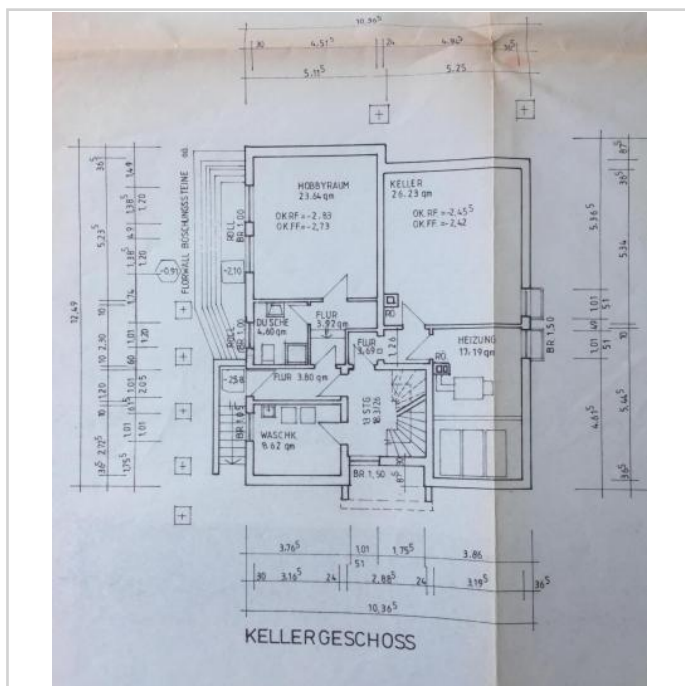
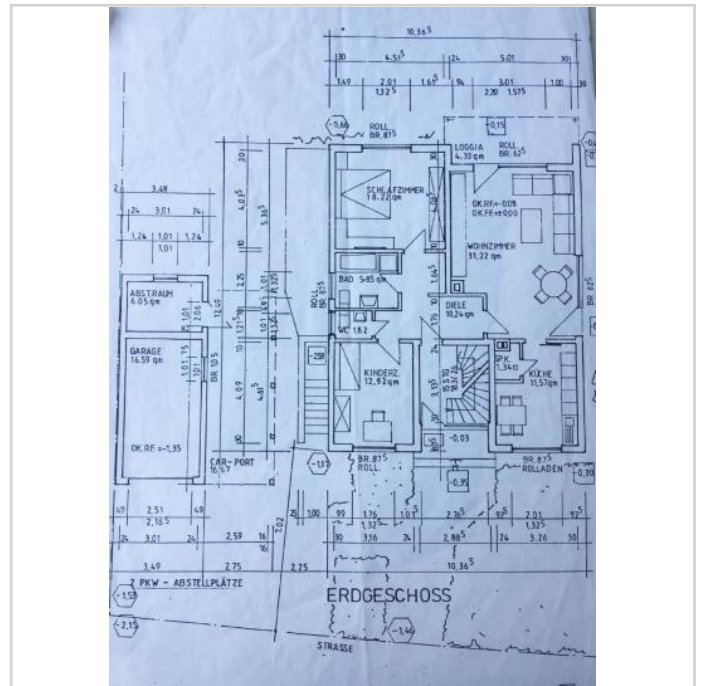
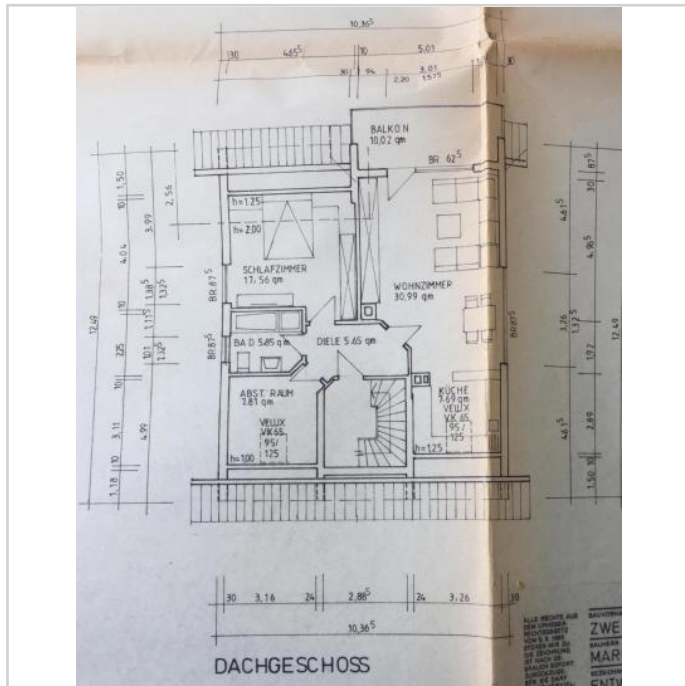
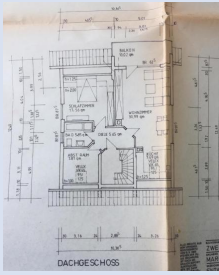
## Sonstiges:

Die im Exposé aufgeführten Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers /Mieters bzw. Vermieters und sind ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

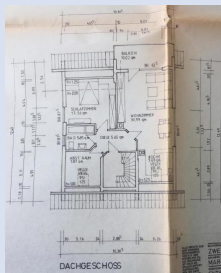
# Zweifamilienhaus in ruhiger Lage zu verkaufen

63755 Albstadt

Vermietbare Fläche: 202,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 520.000,00 EUR



## Zweifamilienhaus in ruhiger Lage zu verkaufen



63755 Albstadt

Vermietbare Fläche: 202,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 520.000,00 EUR

