

Schweinfurt

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

**CODICE OGGETTO: 25221008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 205.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25221008	Prezzo d'acquisto	205.000 EUR
Superficie netta	ca. 95 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1958	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Dati energetici

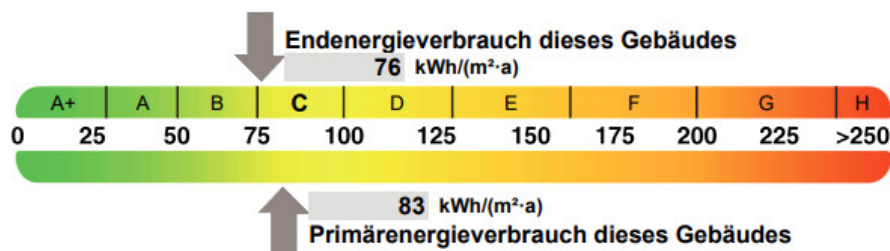
Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.04.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## La proprietà



### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	51.977	13.720	38.257	1,05
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	44.710	13.720	30.990	1,21
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	45.218	13.720	31.498	1,17



CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt

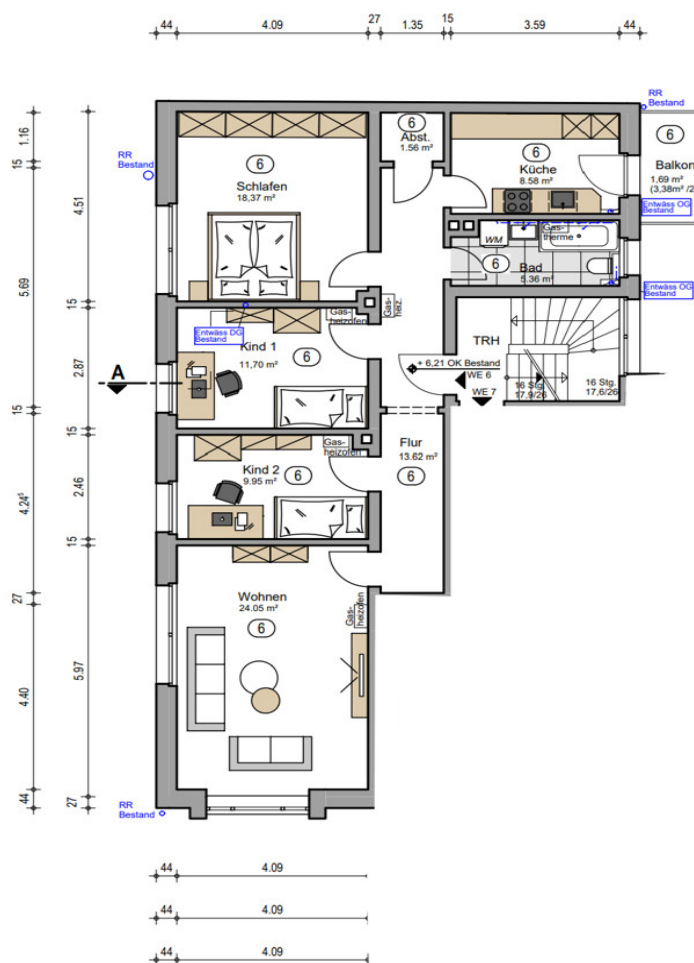
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt

# Planimetrie

## 2. OBERGESCHOSS



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Una prima impressione

Diese attraktive und gut vermietete Eigentumswohnung befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten 9-Parteienhauses, welches 2014 renoviert wurde, und bietet eine ideale Kapitalanlage mit Zukunftspotenzial. Besonders hervorzuheben sind der niedrige Energieverbrauch und Nebenkosten der Immobilie und die Möglichkeit, die Miete in Zukunft zu erhöhen, was zusätzlichen Anreiz für Investoren bietet. Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, zwei komfortable Kinderzimmer, eine Küche mit direktem Zugang zum Balkon und ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die moderne Einbauküche gehört den aktuellen Mietern und wird nicht mitverkauft. Ein Kellerabteil sowie ein abgeschlossener Bereich im Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 690 €, was sie zu einer stabilen Einnahmequelle macht. Haben wir Ihr Interesse an dieser zentral gelegenen und renditestarken Eigentumswohnung geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter 0179-2274038 oder senden Sie uns eine E-Mail-Anfrage. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

**CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Dettagli dei servizi

Wohnung:

- helles Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- zwei freundliche Kinderzimmer/ Büro/Esszimmer
- Küche (gehört den Mietern) mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Sonstiges:

- Kellerabteil
- Abteil im Dachboden

**CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend. Sie zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Die Innenstadt von Schweinfurt ist bequem zu Fuß in ca. 15 - 20 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, während Grünflächen in der Umgebung Erholung und Freizeitmöglichkeiten bieten. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn und umliegende Städte.

**CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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. 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.



**CODICE OGGETTO: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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