

Schweinfurt

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Property ID: 25221008



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

PURCHASE PRICE: 205.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## At a glance

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Property ID          | 25221008  |
| Living Space         | ca. 95 m² |
| Rooms                | 4         |
| Bedrooms             | 3         |
| Bathrooms            | 1         |
| Year of construction | 1958      |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 205.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2014                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Balcony                                                                   |

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Energy Data

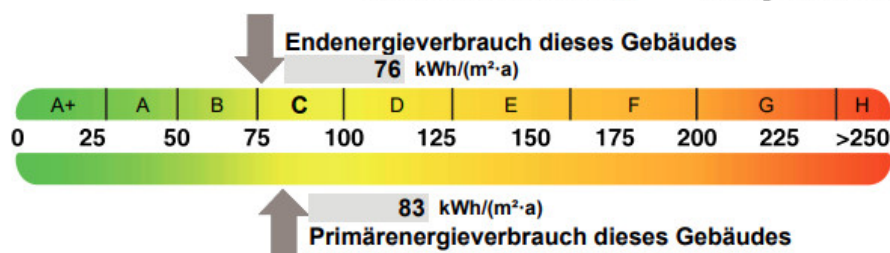
|                                |                              |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                          | Final energy consumption                             | 76.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 21.04.2032                   | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1958                           |

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## The property



### 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-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>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             |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## The property



Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

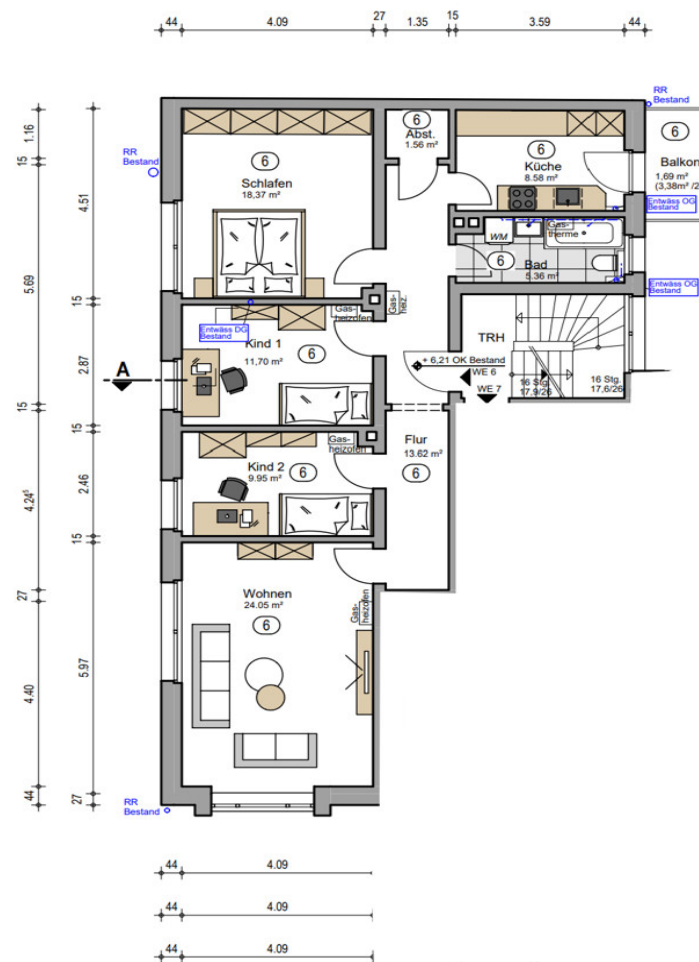
## The property



Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Floor plans

### 2. OBERGESCHOSS



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## A first impression

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.

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Details of amenities

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

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## All about the location

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.

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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