

Schweinfurt

## Nähe Marktplatz : äußerst gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit 8 % Rendite

Número da propriedade: 25221024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 193 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 108 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Numa vista geral

|                       |            |                             |                                                                    |
|-----------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25221024   | Preço de compra             | 980.000 EUR                                                        |
| Área                  | ca. 193 m² | Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Quartos               | 5          |                             |                                                                    |
| Quartos               | 3          | Modernização / Reciclagem   | 2018                                                               |
| Ano de construção     | 1966       | Tipo de construção          | Sólido                                                             |
|                       |            | Área útil                   | ca. 326 m²                                                         |
|                       |            | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                 |

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 30.01.2035          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 131.70 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1966                              |

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## O imóvel

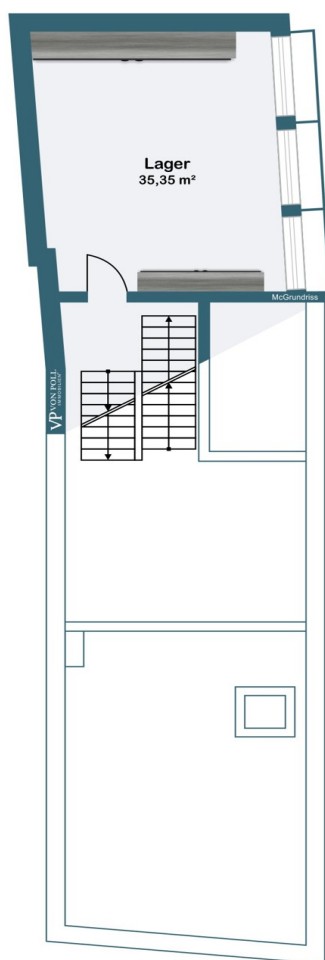
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

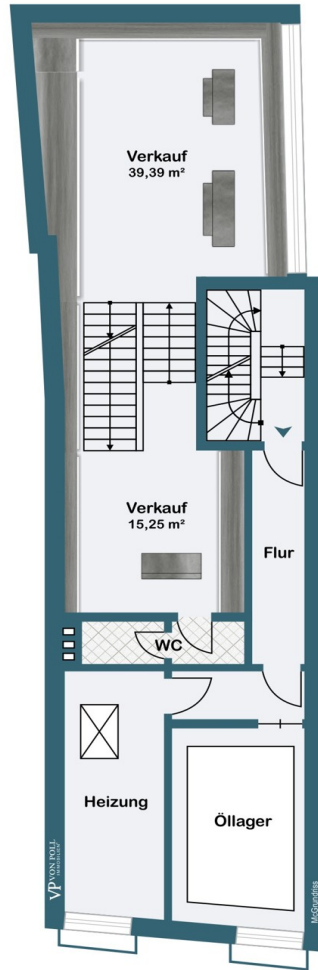


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

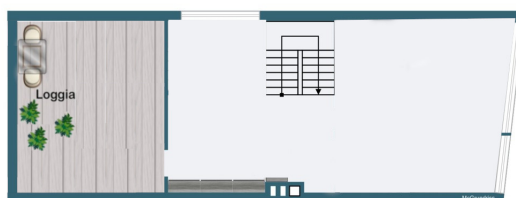
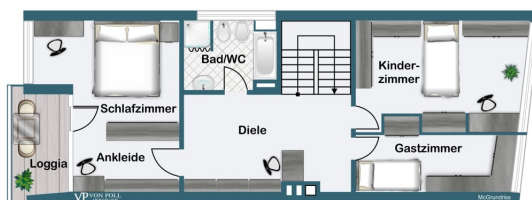
Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Uma primeira impressão

Gesicherte Miet-/Pachteinnahmen von ca. 82.000,- jährlich. Hier erwartet Sie ein interessantes Anlageobjekt mit einer hochwertigen Gewerbeinheit und einer schicken, großzügigen Wohnung. Das privat geführte, alteingesessene Bekleidungsgeschäft bietet Ihnen zuverlässige Mieteinnahmen. Die 3 Etagen der Verkaufsfläche präsentieren sich klassisch elegant und äußerst gepflegt. Zur den Verkaufsetagen gehören zusätzlich noch Lagerräume, ein Besprechungsraum sowie ein Büro. Ebenfalls über 3 Etagen erstreckt sich die aktuell vermietete Wohnung. Die Kaltmiete beläuft sich auf 1.300,- monatlich. Die gepflegte Wohnung mit ca.193 m² Wohnfläche bietet großzügigen Wohnraum für eine Familie oder Paare, die Platz zum Entfalten benötigen und den Blick über Schweinfurt genießen. Trotz der Innenstadtlage wohnt man hier, über den Dächern von Schweinfurt, ruhig. Sind Sie an dieser gepflegten Anlageimmobilie interessiert? Dann stellen Sie bitte eine Anfrage per E-Mail oder melden Sie sich vorab telefonisch unter 0179-2274038. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Detalhes do equipamento

- \* Geschäftsräume mit hochwertiger Markenbekleidung über 3 Etagen ( 5 Halbetagen, ca. 326m<sup>2</sup> ), sowie Untergeschoss mit Verkaufsfläche und Lagerräumen/ Keller
- \* Wohnung über 3 Etagen ( ca. 193 m<sup>2</sup> ) mit 3 Schlafzimmern, Einbauschränken, Küche, großzügiger Diele, Giebelzimmer und 2 Loggien und Terrasse
- \* Keller- / Lagerräume
- \* Glasfaseranschluss
- \* Gasanschluss im Haus

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Tudo sobre a localização

Die zentral gelegene Immobilie befindet sich nahe des Marktplatzes von Schweinfurt in einer sehr gut frequentierten Fußgängerzone. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 131.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)