

Schweinfurt

# 2023 Kernsaniert: WG- geeignete 2-Zimmer-Wohnung nahe der Fachhochschule

Objektnummer: 25221005



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

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 25221005     |
| Wohnfläche   | ca. 58,77 m² |
| Zimmer       | 2            |
| Schlafzimmer | 1            |
| Badezimmer   | 1            |
| Baujahr      | 1958         |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 190.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 76.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 21.04.2033      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1958              |

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

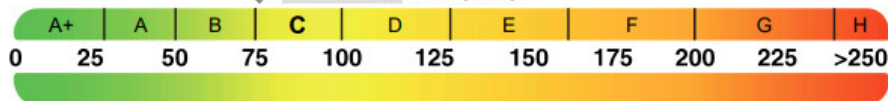
## Die Immobilie



### Energieverbrauch

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**83 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

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             |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



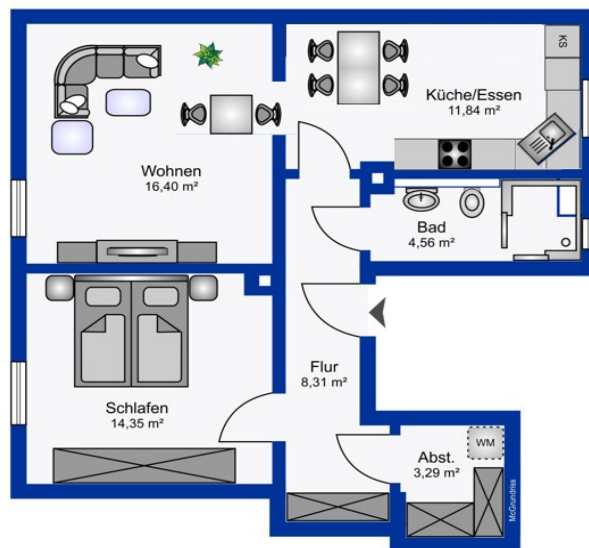
Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Wohnung im Hochparterre eines gepflegten 9-Parteienhauses bietet dank einheitlichem Vinylboden und Fußbodenheizung einen hohen Wohnkomfort. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend kernsaniert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Besonders hervorzuheben ist der niedrige Energiewert: Durch einen effizienten Vollwärmeschutz wird die Energieklasse C (76 kWh/(m²\*a)) erreicht, was zu einem geringen Energieverbrauch und damit niedrigen Energiekosten führt. Neben einem großzügigen Wohnzimmer und Schlafzimmer verfügt die Wohnung über eine geräumige Küche, die der aktuellen Mieterin gehört. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, und die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich in einem praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem elektrische Rollos, hohe, abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots sowie große Fenster, die für eine helle Atmosphäre sorgen. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als WG-Wohnung, da Wohnzimmer und Schlafzimmer fast identische Größen aufweisen. Ein separates Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Bilder im Exposé sind nach der Kernsanierung entstanden. Aktuell ist die Wohnung seit Mitte 2024 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 550,- Euro. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns unter 0179-2274038 oder senden Sie eine Anfrage per E-Mail.

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Ausstattung und Details

- \* Geräumiger, heller Wohn- / Essbereich
- \* Küche
- \* helles Schlafzimmer
- \* modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Regendusche, Fenster und integriertem Radio
- \* zweckmäßiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* Diele mit Platz für eine Garderobe
- \* Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- \* einheitlicher Vinylparkett
- \* abgehängte Decke mit LED-Spots
- \* angenehm hohe Raumhöhe
- \* elektrische Rollos
- \* Türsprechanlage
- \* Kellerabteil

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2033. 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.

Objektnummer: 25221005 - 97421 Schweinfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)