

Schweinfurt

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Número de propiedad: 25221008



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

PRECIO DE COMPRA: 205.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25221008  |
| Superficie habitable | ca. 95 m² |
| Habitaciones         | 4         |
| Dormitorios          | 3         |
| Baños                | 1         |
| Año de construcción  | 1958      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 205.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 76.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 21.04.2032                                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1958                   |

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## La propiedad



### 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             |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## La propiedad



Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

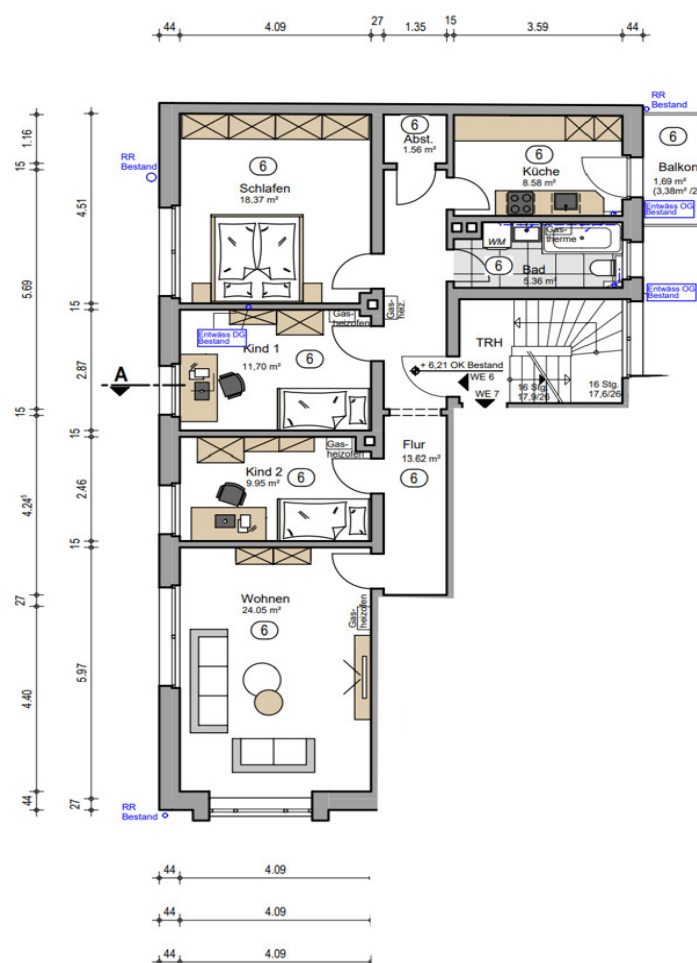
## La propiedad



Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Planos de planta

### 2. OBERGESCHOSS



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)