

Schweinfurt

# Zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit interessanter Rendite

VP azonosító: 25221024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 193 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 108 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Áttekintés

VP azonosító	25221024
Hasznos lakótér	ca. 193 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1966

Vételár	980.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 326 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	131.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

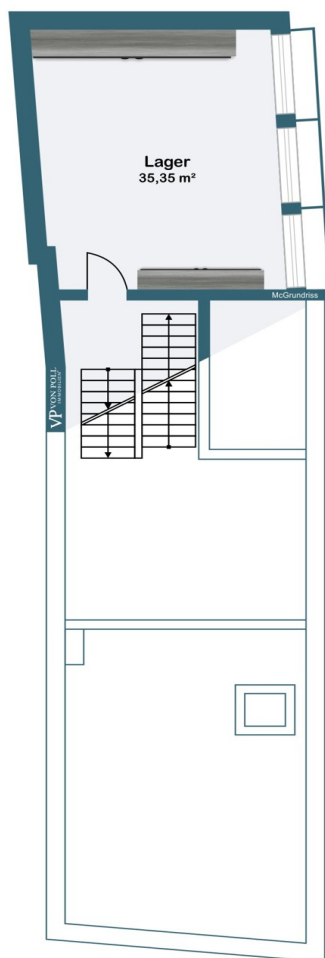
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

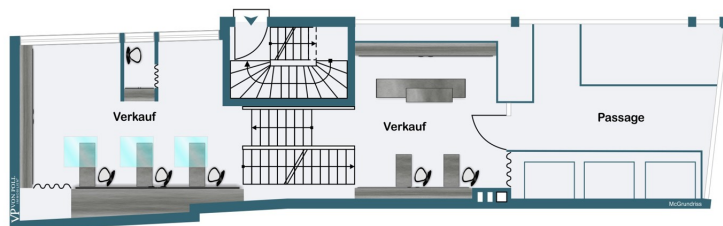
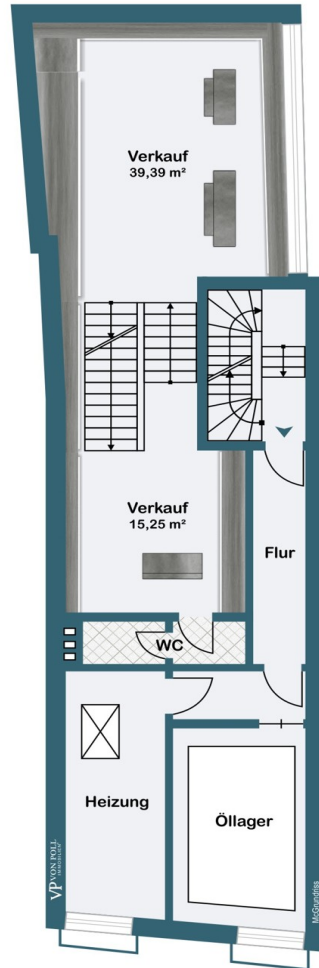
*Secret Sale*

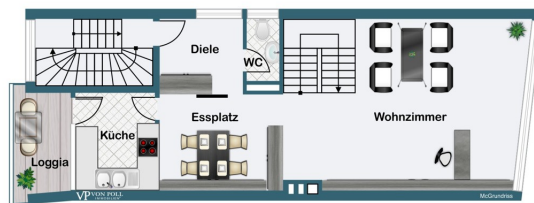
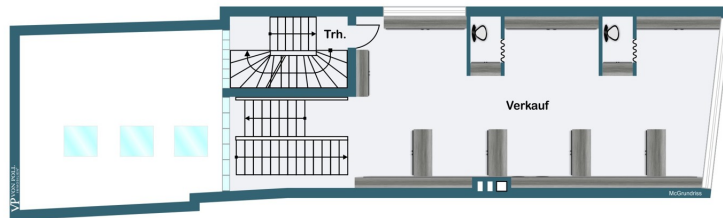
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

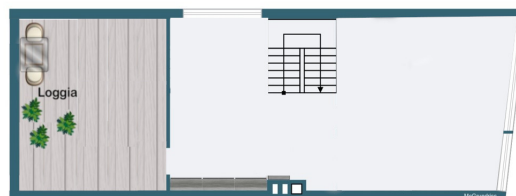
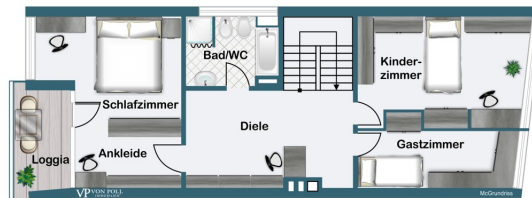
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> 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!

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Részletes felszereltség

- \* 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

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 131.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25221024 - 97421 Schweinfurt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)