

Schmidmühlen

# Gut vermietete Doppelhaushälfte als Kapitalanlage

VP azonosító: 23230020



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125,33 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 275 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Áttekintés

VP azonosító	23230020
Hasznos lakótér	ca. 125,33 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1998

Vételár	299.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	209.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.02.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

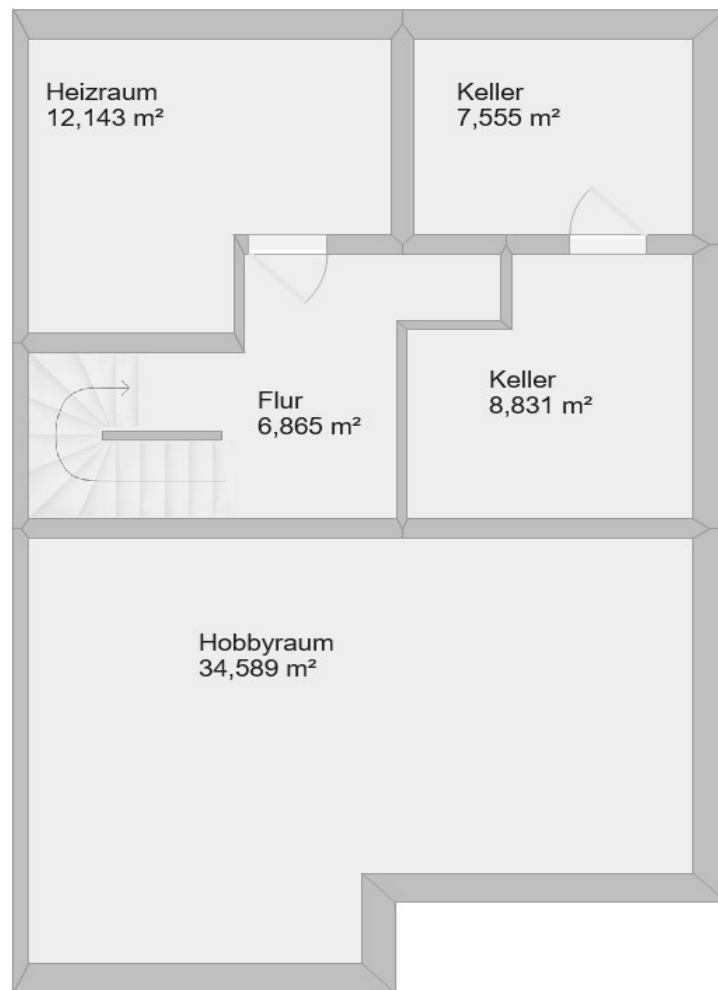
## Az ingatlan



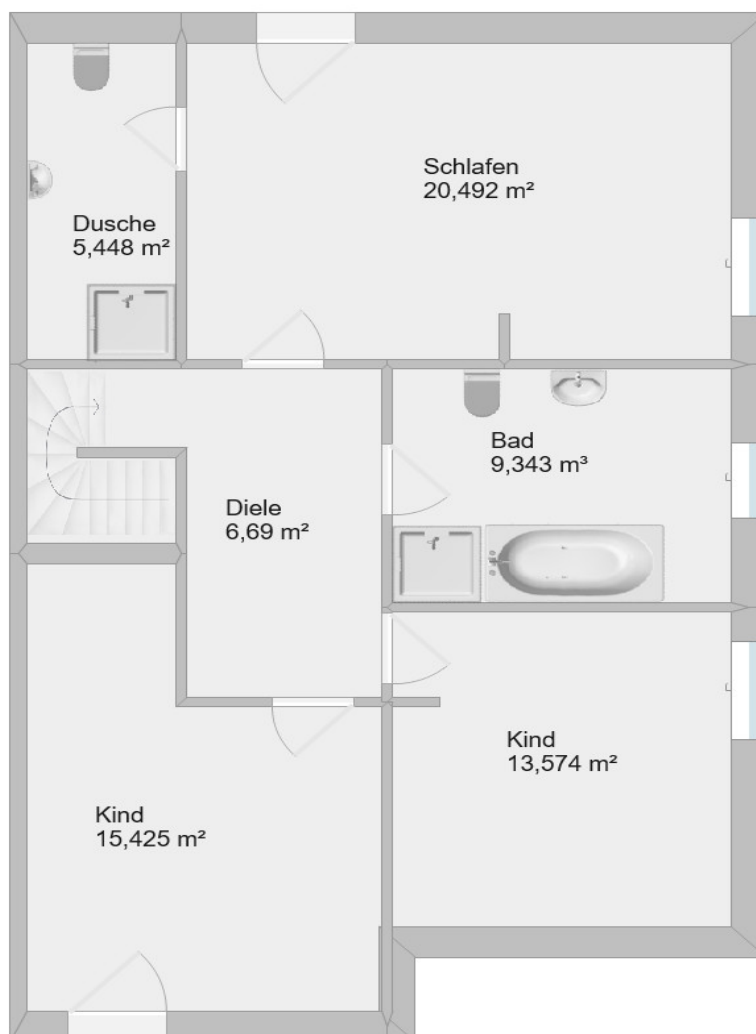
VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 275 m<sup>2</sup>. Dieses Immobilienangebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger. Der Mieter ist die US Army, was für die Käufer ein absoluter Vorteil ist. Somit ist eine renditestarke langfristige Vermietung garantiert. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon sind drei Schlafzimmer. Die Räume sind gut aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Zum Haus gehören eine Garage und ein Stellplatz. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Küche und Wohn-/ Esszimmer. Das Wohnzimmer ist zudem großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang zu der Terrasse und zum kleinen Garten. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, hier stehen drei weitere Zimmer und ein helles Familienbad mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung. Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite. Das größere Kinderzimmer ist mit einem Balkon ausgestattet. Ein Vollkeller mit einem weiteren großen Raum kann als Hobbyraum genutzt werden. Im Keller befindet sich auch die Waschküche. Die pflegeleichten Grundstücke sind praktisch angelegt und Zäunen eingefriedet. Von den nach Westen ausgerichteten Gärten blickt man direkt auf einen Spielplatz, die von allen Bewohnern der Straße genutzt werden kann und zum Miteigentumsanteil gehört. Wenn Sie an dieser Kapitalanlage interessiert sind, sehen Sie sich auch Objekt 23 230 020 an. Diese ist die andere Hälfte des Doppelhauses. Wenn Sie beide zusammen erwerben, befinden Sie sich in einer guten Position, denn Preis zu verhandeln. Alle Häuser verfügen über den gleichen Grundriss und unterscheiden sich nur unerheblich in der Ausstattung. Da das Objekt dauerhaft Vermietet ist, wurde zum Schutze der Privatsphäre der Mieter auf Innenaufnahmen verzichtet. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in guter Lage. Die Kaltmiete würde 5,85 Euro pro Monat betragen zzgl. Garage und Stellplatz. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch. Wir bitten aus Gründen der Diskretion, Besichtigungstermine ausschließlich mit unserem Büro abzustimmen.

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Részletes felszereltség

- Dauerhaft vermietet
- Erwerben Sie beide Doppelhaushälften (Objektnr 230 230 019 und 23 230 020) und verschaffen Sie sich einen preislichen Vorteil
- 2 Bäder und ein Gäste WC
- Terrasse
- Balkon

**VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen**

## Minden a helyszínr?!

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, z. B. Ärzte, Apotheken, NETTO-Supermarkt, d, Restaurants und eine Tankstelle etc. sind in wenigen Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die Schule ist fußläufig zu erreichen. Ein neues Hortgebäude wird derzeit gegenüber der Schule errichtet. Neben der guten Infrastruktur ist die naturreiche und idyllische Lage in der Umgebung zu erwähnen. Schmidmühlen ist eingebettet in die Täler von Vils und Lauterach im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Bekannt ist die Region vor allem für ihre Natur und Ihre Landschaft. Es stehen ca. 35 km markierte Wanderwege, Radwege und ein 18-Loch-Golfplatz zur Verfügung. Außerdem besteht die Möglichkeit zum Angeln in Vils und Lauterach oder auch zum Kanufahren.

**VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 209.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 23230020 - 92287 Schmidmühlen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefanie Schubert

---

Nürnbergger Straße 1 Schwandorf  
E-Mail: [schwandorf@von-poll.com](mailto:schwandorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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