

Haßfurt

# Renditestarkes Anlageobjekt - Staffelmiete möglich - Top Lage

Objektnummer: 22221008



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

• KAUFPREIS 848.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 0

Objektnummer: - 22221008 - 97437 Haßfurt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22221008 - 97437 Haßfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>22221008</b>	Kaufpreis	<b>848.000 EUR</b>
Bezugsfrei ab	<b>nach Vereinbarung</b>	Haus	
Baujahr	<b>1993</b>	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		Bauweise	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>FERN</b>	Endenergiebedarf	<b>162.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>31.01.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>		

Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



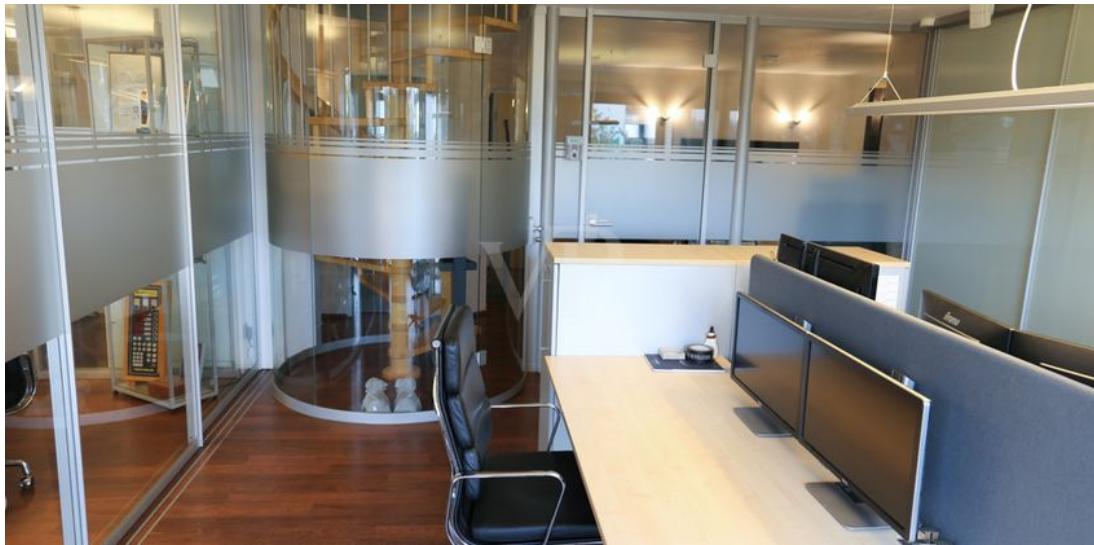
Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Die Immobilie



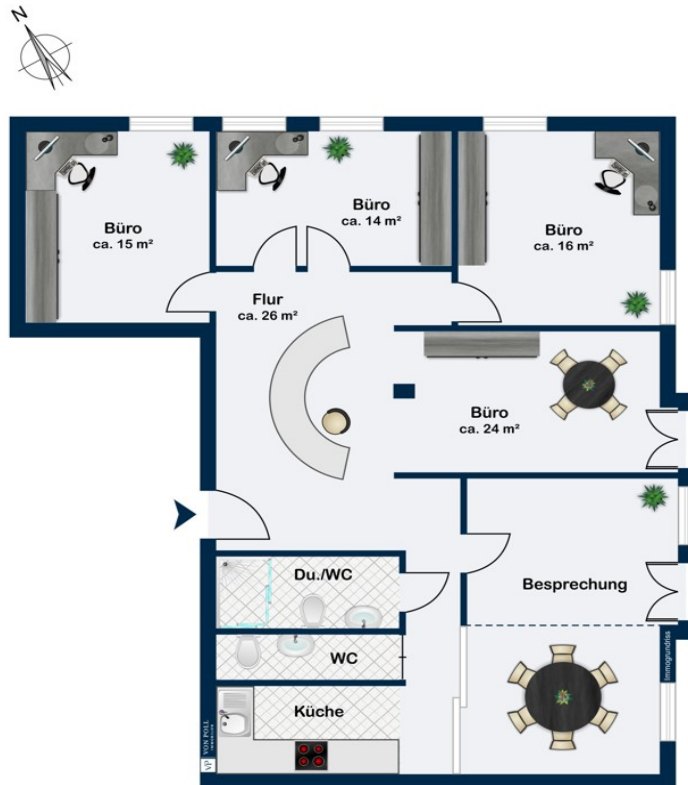
Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

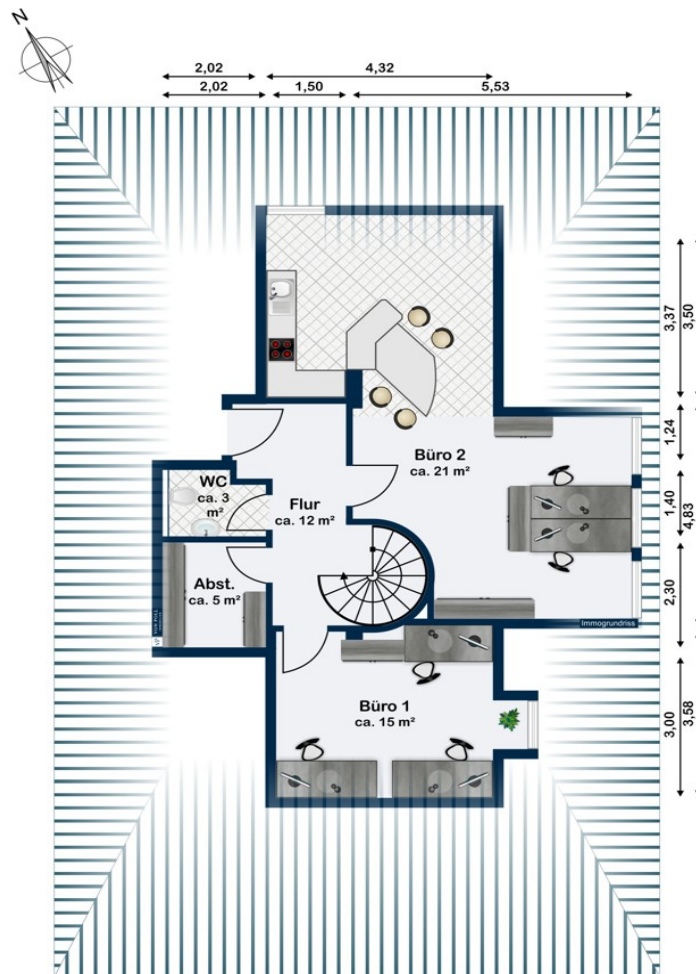
## Die Immobilie

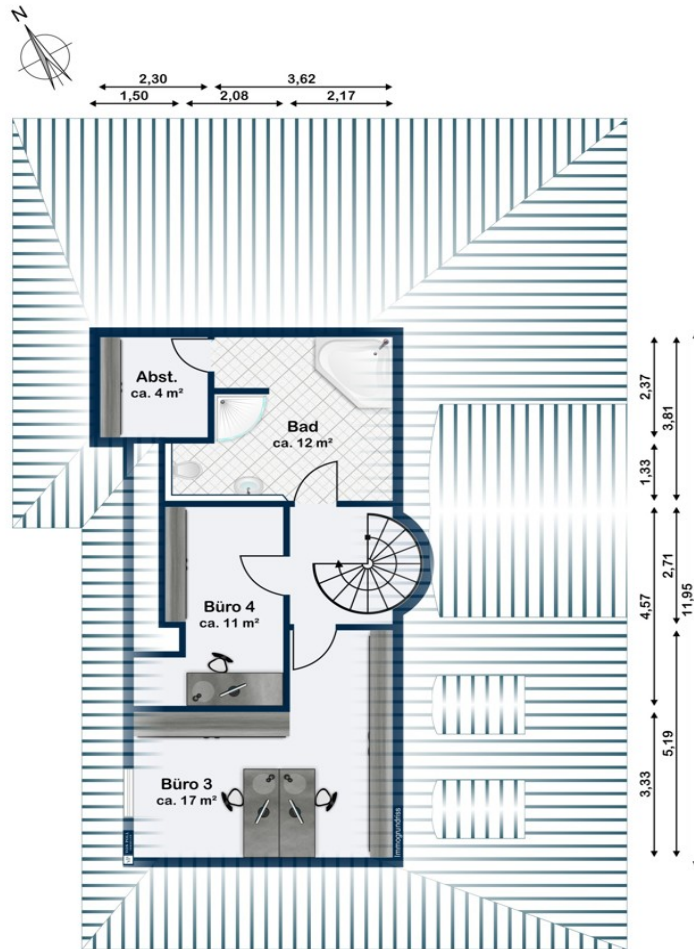


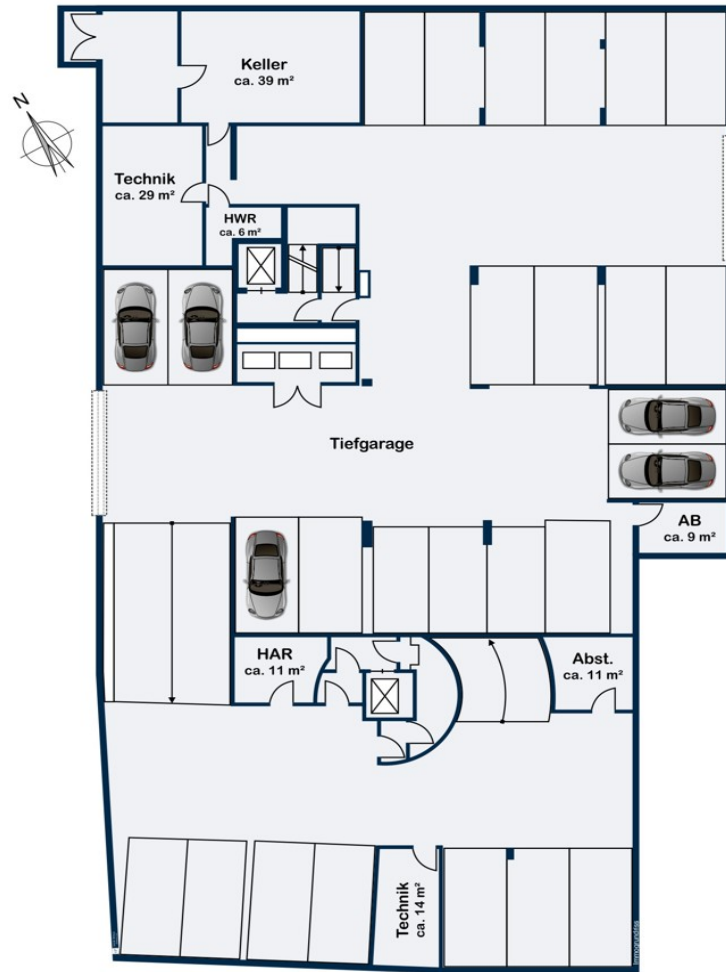
Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Grundrisse









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

**Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt**

## **Ein erster Eindruck**

**Die zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in einem gepflegten und hochwertigen Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Schweinfurt. Die insgesamt drei Büroetagen (ursprünglich 2 separate Wohnungen) sind komplett vermietet und bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Der Mieter ist ein erfolgreicher Unternehmer im Bereich Softwareentwicklung**

**Das Mietverhältnis sollte langfristig bestehen bleiben. Es besteht die Option, den Mietvertrag für 13 weitere Jahre zu verlängern und so die Mieteinnahmen anhaltend zu sichern. Alternativ könnten die drei lichtdurchfluteten Etagen auch wieder zu zwei attraktiven Wohnungen separiert werden. Hierzu würde man die Wendeltreppe von der 3. zur 4. Etage mit wenig Aufwand zurück bauen. Die Etagen 4 und 5 wären dann eine Maisonette - Wohnung. Die Immobilie verfügt über eine eigene Tiefgarage. 6 Stellplätze (Duplex) sind im Kaufpreis enthalten.**

Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Ausstattung und Details

- 3. Etage: ca. 139 qm, Parkettboden
  - 3 Büros
  - Besprechungszimmer, Glaswand zu einem anliegenden Büro
    - moderne, kleine Küche
    - Badezimmer
    - Gäste WC
  - Wendeltreppe ( Massivholz ) zur 4. Etage, kann zurück gebaut werden
- 4. Etage: ca. 96 qm, Parkettboden, Marmorboden
  - 2 Büros
  - offene Küche, aktuell Büro
  - WC
  - Hauswirtschaftsraum ( Waschmaschinenanschluss )
  - Wendeltreppe ( Massivholz ) zur 5. Etage
- 5. Etage: ca. 39 qm, Parkettboden
  - Büro
  - kleines Büro
  - großzügiges Badezimmer
  - Stauraum (ca. 7 m<sup>2</sup>) hinter dem Bad
- Sonstiges:
  - Fußbodenheizung / Wandheizung
  - Klimaanlage
  - Aufzug
- 6 Tiefgaragen Stellplätze ( Duplex ) sind im Preis enthalten
  - Klimaanlage in allen Büros



Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone von Schweinfurt und ist nur wenige Meter von Marktplatz entfernt. Das Parkhaus am Marienbach ist in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 162.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 22221008 - 97437 Haßfurt

## 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)**