

Schweinfurt

# Nähe Marktplatz : äußerst gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit 8 % Rendite

Objektnummer: 26221016



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 108 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

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

**Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26221016	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Baujahr	1966	Modernisierung / Sanierung	2018
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 326 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>131.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.01.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1966</b>

Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



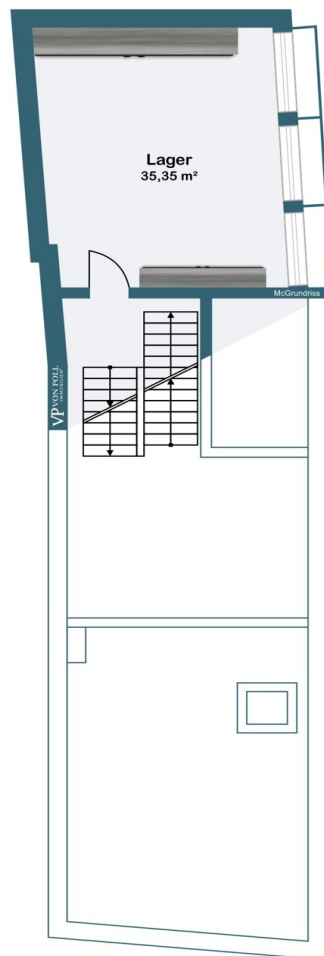
Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt

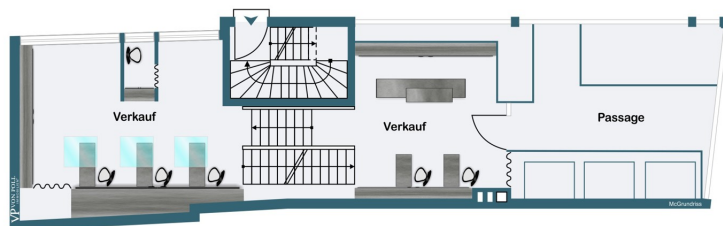
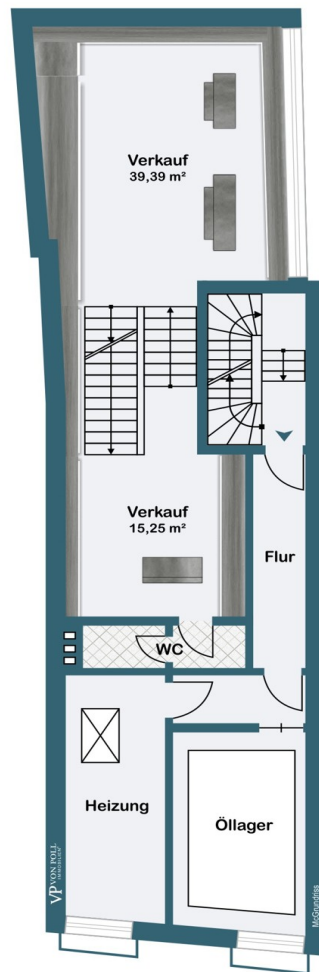
## Die Immobilie

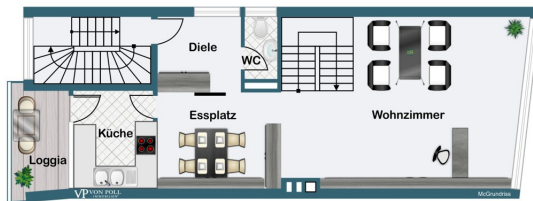
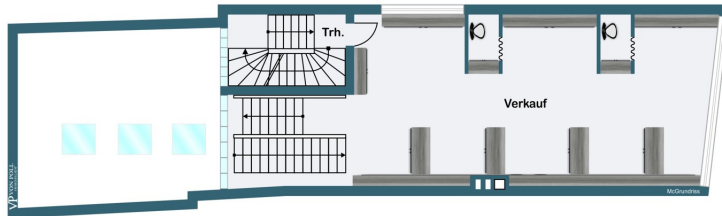


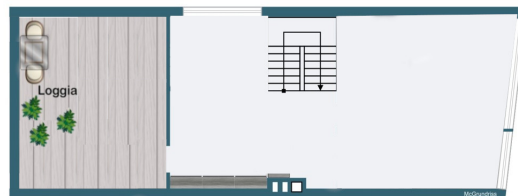
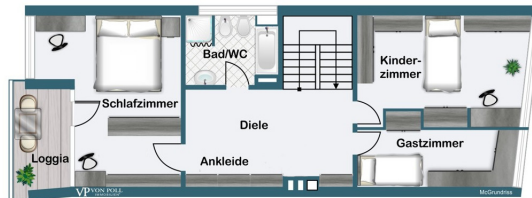
Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt

## 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: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## **Ein erster Eindruck**

**Gesicherte Miet-/Pachteinnahmen von ca. 82.000,- jährlich.**

**Hier erwartet Sie ein interessantes Anlageobjekt, das eine hochwertige Gewerbeinheit mit einer stilvollen und großzügigen Wohnung kombiniert. Das privat geführte, traditionsreiche Bekleidungsgeschäft ist langjährig etabliert und sichert Ihnen verlässliche Mieteinnahmen. Die Verkaufsfläche erstreckt sich über drei Etagen und präsentiert sich in einem klassisch eleganten und bestens gepflegten Zustand. Zusätzlich zu den Verkaufsräumen stehen Lagerräume, ein Besprechungsraum sowie ein Büro zur Verfügung, die den Gewerbebetrieb optimal ergänzen.**

**Die ebenso dreigeschossige, aktuell vermietete Wohnung bietet mit ca. 193 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnraum, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum zur Entfaltung legen. Die Kaltmiete beträgt monatlich 1.300 Euro. Die gepflegte Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch den reizvollen Ausblick über die Dächer von Schweinfurt.**

**Trotz der zentralen Innenstadtlage genießen Sie hier Ruhe und absolute Privatsphäre – ein besonderer Wohn- und Arbeitskomfort über den Dächern der Stadt. Dieses Objekt stellt somit eine attraktive Investmentmöglichkeit mit stabilem Ertragspotenzial dar.**

**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!**

**Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## **Ausstattung und Details**

- \* 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 / WC
- \* Glasfaseranschluss
- \* Gasanschluss im Haus

**Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## Weitere Informationen

**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: 26221016 - 97421 Schweinfurt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

**E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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