

Schwabach

Top Kapitalanlage in Schwabach mit 6 Wohnungen

Objektnummer: 24021001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 442 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 963 m²

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

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

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	24021001
Wohnfläche	ca. 442 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	18
Schlafzimmer	12
Badezimmer	6
Baujahr	1972
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	980.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	20.01.2025
Befuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	105.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
krefeld@von-poll.com

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren

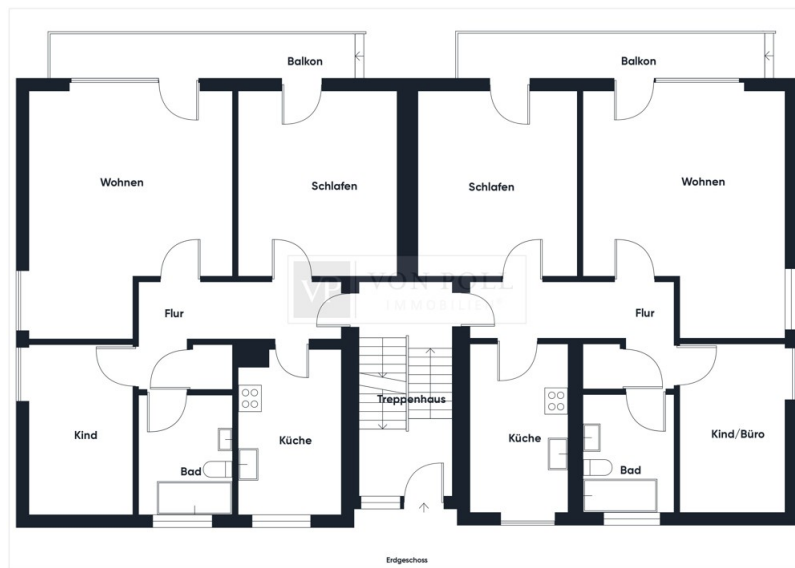


Finanzierung
berechnen

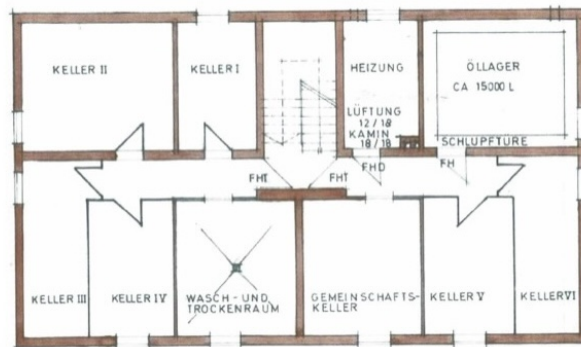


Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Grundrisse



Keller



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: 24021001 - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 442 m² auf einem Grundstück von ca. 963 m². Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2001 mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet und es wurden gleichzeitig die Balkone, Dachgauben und Dachrinnen saniert. Dadurch ist das Haus energetisch auf einem modernen Stand. Die Heizungsanlage erfolgt über eine Zentralheizung. Aktuell ist das Mehrfamilienhaus vermietet und erzielt Mieteinnahmen in Höhe von ca. 40.032 Euro jährlich. Mietsteigerungen sind weiterhin möglich. Folgende Maßnahmen wurden von 2015-2018 durchgeführt - Eingangsbereich Haus gepflastert und Drainage erneut - Wohnungseingangstüren für alle 6 Wohnungen - Treppenhaus und Fassade gestrichen - Erdgeschosswohnung rechts saniert - Küchen im Besitz vom Dachgeschoss links und rechts, wie Erdgeschoss rechts - Balkone wurden ausgebessert, neu verkleidet und gestrichen - Kontinuierliche Wartung von Heizung, Öltanks etc. - Gartenzaun wurde erneuert - Dach wurde zudem 2023 überprüft und ausgebessert Wir freuen uns, Ihnen bei der Realisierung Ihrer Investitionspläne behilflich zu sein.

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

Schwabach ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Mittelfranken, Bayern. Mit den direkt angrenzenden Großstädten Nürnberg, Fürth und Erlangen bildet Schwabach eine der drei Metropolen in Bayern. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg.

Objektnummer: 24021001 - 91126 Schwabach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2025. Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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: 24021001 - 91126 Schwabach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nürnberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com