

Schweinfurt

## Appartement de 4 pièces bien entretenu avec balcon

**CODE DU BIEN: 25221008**



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

**PRIX D'ACHAT: 205.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221008	Prix d'achat	205.000 EUR
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2014
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1958	Technique de construction	massif
		Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2032	Consommation finale d'énergie	76.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## La propriété



### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
83 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	51.977	13.720	38.257	1,05
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	44.710	13.720	30.990	1,21
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	45.218	13.720	31.498	1,17

CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt

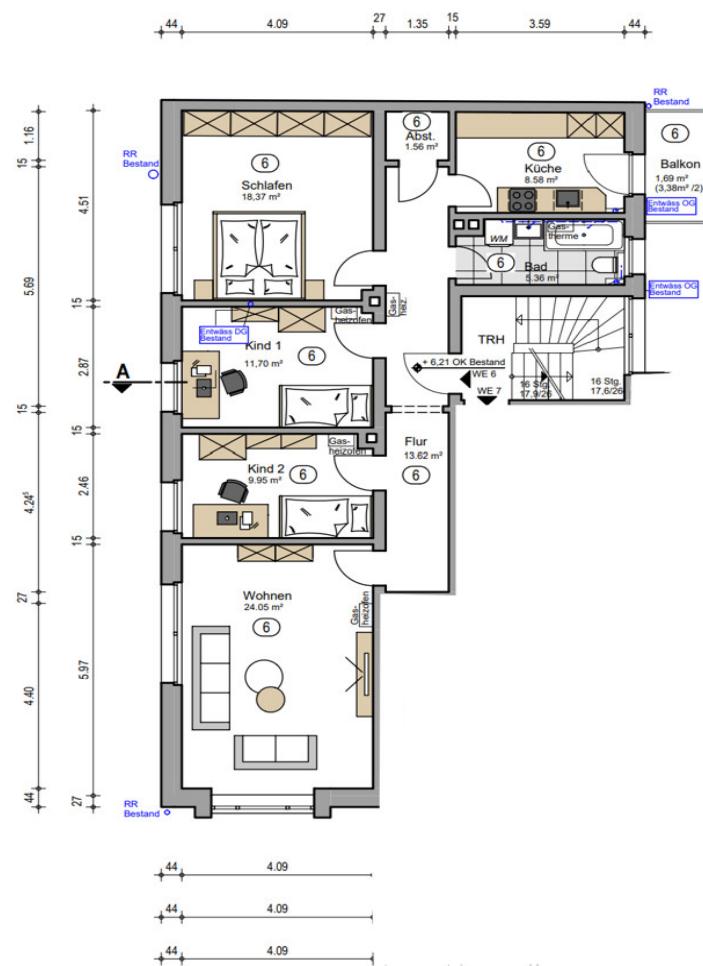
## La propriété



**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Plans d'étage

## **2. OBERGESCHOSS**



**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Une première impression

Ce charmant appartement, actuellement loué, se situe au deuxième étage d'un immeuble de neuf logements bien entretenu et rénové en 2014. Il représente une excellente opportunité d'investissement avec un fort potentiel de croissance. Ses faibles charges et sa consommation énergétique réduite, ainsi que la possibilité d'augmenter le loyer à l'avenir, constituent des atouts majeurs pour les investisseurs. Ce spacieux appartement de quatre pièces bénéficie d'une distribution bien pensée : un séjour lumineux, une chambre spacieuse, deux chambres d'enfants confortables, une cuisine avec accès direct au balcon et une salle de bains avec branchement pour lave-linge créent un cadre de vie agréable. La cuisine équipée moderne appartient aux locataires actuels et n'est pas incluse dans la vente. Une cave et un espace de rangement privatif dans les combles offrent un espace de stockage supplémentaire. L'appartement est actuellement loué de manière fiable et génère un loyer net mensuel de 690 €, assurant ainsi un revenu stable. Cet appartement idéalement situé et offrant un excellent rendement locatif vous intéresse ? N'hésitez pas à nous contacter au 0179-2274038 ou à nous envoyer une demande par courriel. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations.

**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Détails des commodités

Wohnung:

- helles Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- zwei freundliche Kinderzimmer/ Büro/Esszimmer
- Küche (gehört den Mietern) mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

Sonstiges:

- Kellerabteil
- Abteil im Dachboden

**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend. Sie zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Die Innenstadt von Schweinfurt ist bequem zu Fuß in ca. 15 - 20 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, während Grünflächen in der Umgebung Erholung und Freizeitmöglichkeiten bieten. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn und umliegende Städte.

**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25221008 - 97421 Schweinfurt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt  
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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