

Schwabach

Top Kapitalanlage in Schwabach mit 6 Wohnungen

???????? ??????????: 24021001



www.von-poll.com

???? ??????: 980.000 EUR • ??????????: ca. 442 m² • ?????????: 18 • ?????? ????: 963 m²

??????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ??? ??????

???????? ?????????	24021001	???? ?????	980.000 EUR
????????	ca. 442 m²	????	
???? ?????	????????????????	????????	Käuferprovision
??????????????	???????? ?? ??		beträgt 3,57 % (inkl.
	????????		MwSt.) des
????????	18		beurkundeten
??????????????	12	????????	Kaufpreises
????????		????????????	
????????	6	????????????????????	ca. 0 m²
???? ?????????	1972	????	
????? ?????????	6 x ?????????	????	????????, ?????,
	????? ?????????		????????????
			????????, ????????

???????? ?????????: 24021001 - 91126 Schwabach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	OEL	?????? ????????????? ?????????????	105.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.01.2025	???????????? ???????????????? ???????????	D
????? ???????????	?????		

???????? ?????: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ??: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ?????????: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????



??????? ???????: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ?????????: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ??: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ???????



??????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????



???????? ?????: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ???????



???????? ??: 24021001 - 91126 Schwabach

?? ???????



??????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????

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

??????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

?? ????????

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

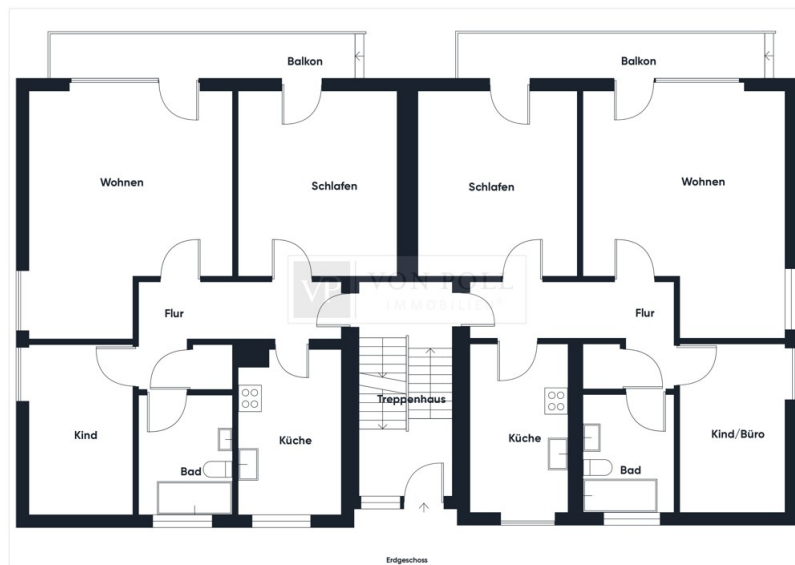


Finanzierung
berechnen

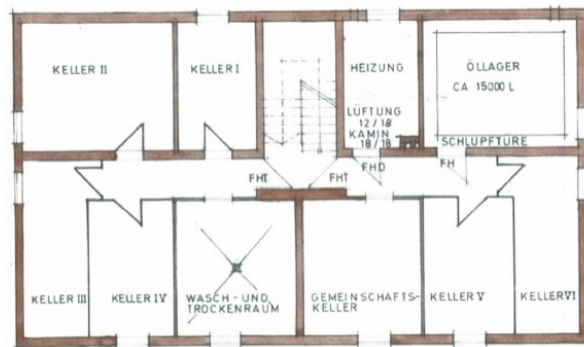


??????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

???????



Keller



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????? : 24021001 - 91126 Schwabach

??? ?????? ?????????

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.

??????? ?????????: 24021001 - 91126 Schwabach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24021001 - 91126 Schwabach

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 24021001 - 91126 Schwabach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com