

Schwabach

# Top Kapitalanlage in Schwabach mit 6 Wohnungen

Número da propriedade: 24021001



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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 442 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 963 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24021001
Área	ca. 442 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	18
Quartos	12
Casas de banho	6
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	980.000 EUR
Natureza	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	OEL	Consumo final de energia	105.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.01.2025	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



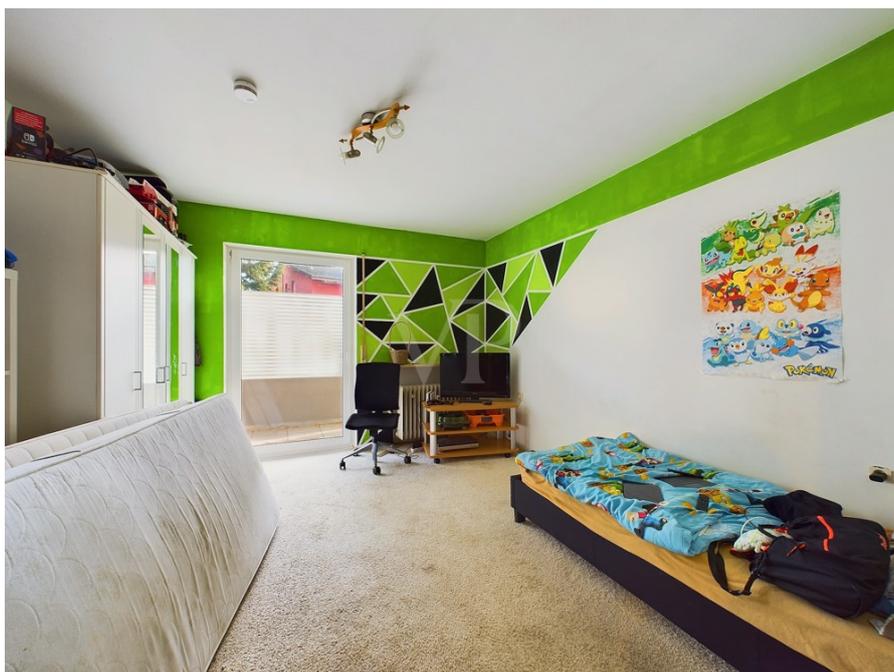
Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel



Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## O imóvel

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

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

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

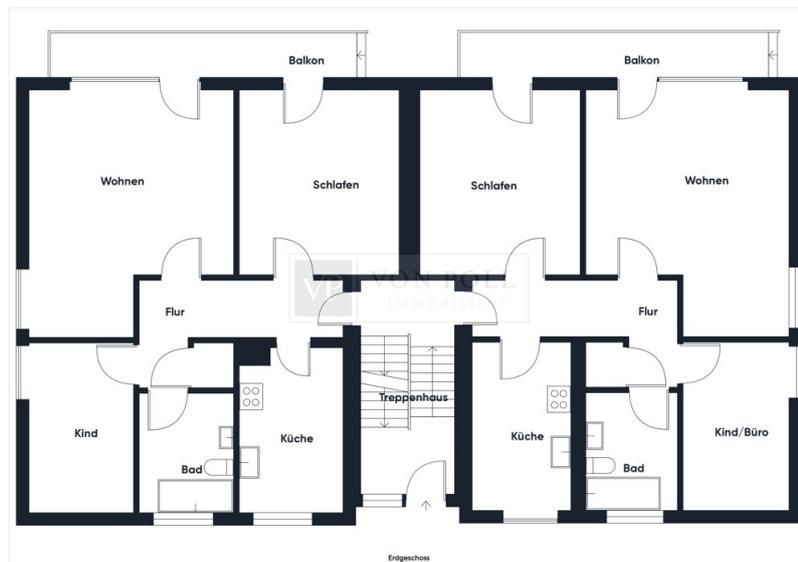


Finanzierung  
berechnen

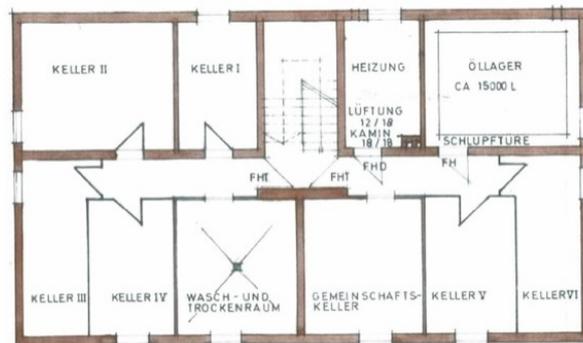


Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Plantas dos pisos



## Keller



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 442 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 963 m<sup>2</sup>. 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.

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2025. Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24021001 - 91126 Schwabach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberga  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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