

Schwabach

# Top Kapitalanlage in Schwabach mit 6 Wohnungen

CODE DU BIEN: 24021001



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

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 442 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 963 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

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

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021001	Prix d'achat	980.000 EUR
Surface habitable	ca. 442 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	État de la propriété	Bon état
Pièces	18	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	12	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Salles de bains	6	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1972		
Place de stationnement	6 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	105.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.01.2025	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété

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

**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)

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## La propriété

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)

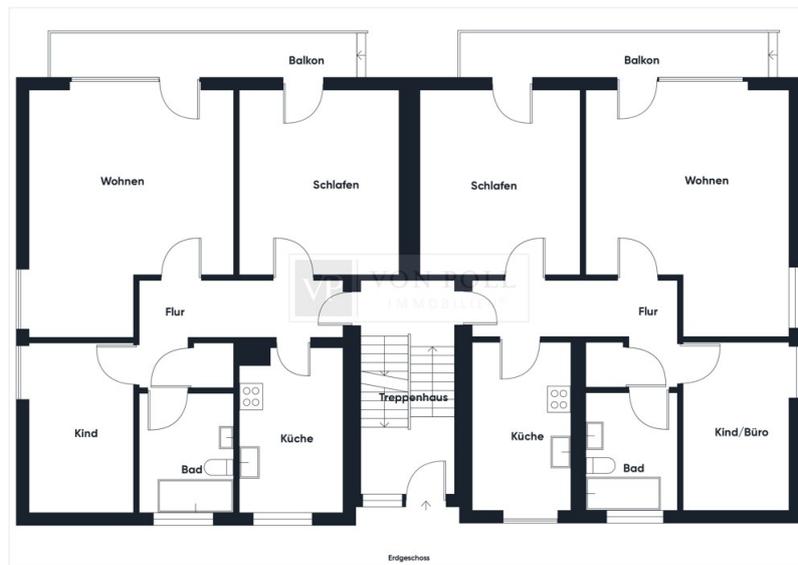


Finanzierung  
berechnen

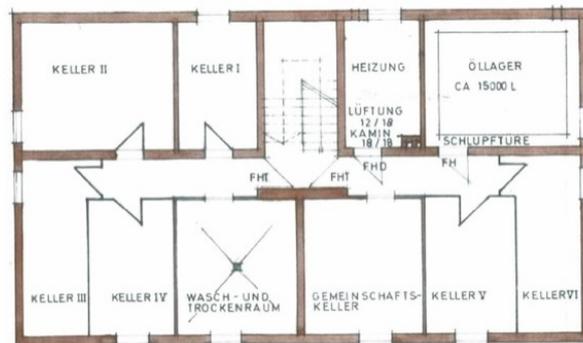


CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## Plans d'étage



## Keller



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24021001 - 91126 Schwabach

## Contact

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
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)