

Schweinfurt

# Schicke Maisonettewohnung mit Aufzug - Innenstadtlage - gewerbliche Nutzung möglich

Objektnummer: 25221018



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25221018   |
| Wohnfläche   | ca. 118 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1993       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 285.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC                                                                  |

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 162.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.01.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Grundrisse





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: 25221018 - 97421 Schweinfurt**

## Ein erster Eindruck

Die zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten und hochwertigen Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Schweinfurt. Die angebotene Eigentumswohnung wird derzeit noch als große Büroeinheit genutzt, ist jedoch zum Februar 2025 frei werdend. Mit nur wenigen Kosten und Mühen kann die Fläche wieder in ihre Ursprungsform, einer Maisonettewohnung, rückgebaut werden. Größtenteils handelt es sich innerhalb der Wohnung um Ständerwände, so dass Sie in der Raumgestaltung frei sind. Im Wohnbereich könnte ein innenliegender Balkon geschaffen werden. Alle Etagen sind mittels Aufzug zu erreichen. Ebenso die Tiefgarage. Hier befinden sich 6 verfügbare Stellplätze, wovon 4 in Form eines Duplex-Platzes sind. Diese können zusätzlich erworben werden. Sie benötigen mehr Platz? Sprechen Sie uns gerne an. Es besteht die Möglichkeit weiteren Wohnraum zu erwerben und die darunterliegende Wohnung mit zu nutzen. Bei Interesse senden Sie bitte eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Ausstattung und Details

4. Etage: ca. 69 m<sup>2</sup> Parkettboden, Marmorboden

- 2 Büros
- offene Küche (aktuell Büro)
- WC
- Hauswirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss)
- Wendeltreppe (Massivholz) zur 5. Etage

5. Etage: ca. 49 m<sup>2</sup>, Parkettboden

- Zimmer
- kleines Zimmer
- großzügiges Badezimmer
- Stauraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)

Sonstiges:

- Klimaanlage
- Aufzug
- 6 Tiefgaragen Stellplätze (hiervon 4 als Duplex-Stellplatz), können mit erworben werden

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone von Schweinfurt und ist nur wenige Meter von Marktplatz entfernt. Das Parkhaus am Marienbach ist in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 162.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25221018 - 97421 Schweinfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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