Schwetzingen

# WEG-aufgeteiltes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage nahe dem Schwetzinger Schloss

*Objektnummer: 26484008*



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 546.84 m² • GRUNDSTÜCK: 669 m²

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen


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

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26484008 |
| Wohnfläche | ca. 546.84 m² |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.200.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 546 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 546 m² |

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 19.12.2034 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 128.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Ein erster Eindruck

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahr 1970 erbautes Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die voll vermieteten Einheiten verteilen sich auf drei Vollgeschosse, ein Souterrain sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und werden über ein gepflegtes Treppenhaus ohne Personenaufzug erschlossen.

Die Immobilie wurde bereits 2008 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Vorkaufsrechte der Mieter bestehen, mit Ausnahme eines Mieters, zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr, sodass die einzelnen Wohneinheiten grundsätzlich separat veräußert werden können.

Ferner befinden sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks sieben PKW-Stellplätze, welche den Wohnungen gemäß der Teilungserklärung zugeordnet sind und von den Mietern genutzt werden. Ein Stellplatz wird derzeit noch vom Eigentümer genutzt.

Die Immobilie befindet sich in beschaulicher Wohnlage, unweit des Schwetzinger Schlosses, in ruhiger und familienfreundlicher Umgebung. Die Wohnungsgrößen und funktionalen Grundrisse eignen sich sowohl für Studenten und Singles als auch für Familien und junge Paare und bieten damit sehr gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Wohnungen sind überwiegend mit Echtholzparkett ausgestattet, das dem Baujahr entsprechend zur ursprünglichen Bausubstanz gehört. Zudem verfügt jede Wohnung, mit Ausnahme des Dachgeschosses und des Souterrain, über großzügige Balkone in beide Richtungen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt zentral über Fernwärme. Auch die Warmwasserversorgung wird zentral gewährleistet. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Kunststofffenster mit Isolierverglasung, welche im Jahr 2011 verbaut wurden. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse D mit einem Endenergieverbrauch von 128,6 kWh/(m²·a) aus.

Insgesamt besticht die Liegenschaft durch ihre kompakten und gefragten Wohnungsgrößen, die bestehende WEG-Aufteilung sowie die damit verbundenen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Insbesondere für langfristige Bestandshalter sowie Aufteiler bietet das Objekt interessante Voraussetzungen.

Durchschnittsmiete (Wohnen): 8,26 €/m²

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Ausstattung und Details

- Parkett- und Laminatböden
- Einbauküchen im DG, Souterrain, 2. OG re.
- Wohnungsaufteilung: 1 Zwei-Zimmer Wohnung, 1 Drei-Zimmer-Wohnung
- Balkone in beide Richtungen

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Alles zum Standort

Schwetzingen überzeugt durch eine gute Infrastruktur und ein gewachsenes, kleinstädtisches Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Dienstleister sowie eine vielfältige Gastronomie befinden sich im Stadtgebiet und sind gut zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Schwetzinger Schloss mit seinem weitläufigen Schlossgarten, einer der bedeutendsten Barockanlagen Deutschlands. Die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten rund um den Schlossplatz prägt den Charakter der Stadt und sorgt für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Der Bahnhof Schwetzingen liegt an der Rheintalbahn zwischen Mannheim und Karlsruhe und wird von Regionalbahnen sowie der S-Bahn Rhein-Neckar (S9) bedient; die Mannheimer Innenstadt ist damit innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch Heidelberg ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Anbindung innerhalb Schwetzingens sowie an die umliegenden Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar. Per PKW bestehen über die B36/B535 sowie die nahegelegene Anschlussstelle Mannheim/Schwetzingen an der A6 schnelle Verbindungen nach Mannheim, Heidelberg und in die weitere Region.

Mit dem Schlossgarten sowie den umliegenden Grünflächen stehen zudem vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Eine gefragte Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur und guter Anbindung an Mannheim, Heidelberg und die Metropolregion Rhein-Neckar.

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Busch Immobilien Rhein-Neckar 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.

Objektnummer: 26484008 - 68723 Schwetzingen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Busch

Augustaanlage 30, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 92 10 031 0
E-Mail: commercial.rhein-neckar@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com