

Schmidmühlen

# Gut vermietete Doppelhaushälfte als Kapitalanlage

Property ID: 23230019



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 275 m<sup>2</sup>

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## At a glance

Property ID	23230019	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 125,33 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1998		

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	155.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.12.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## The property





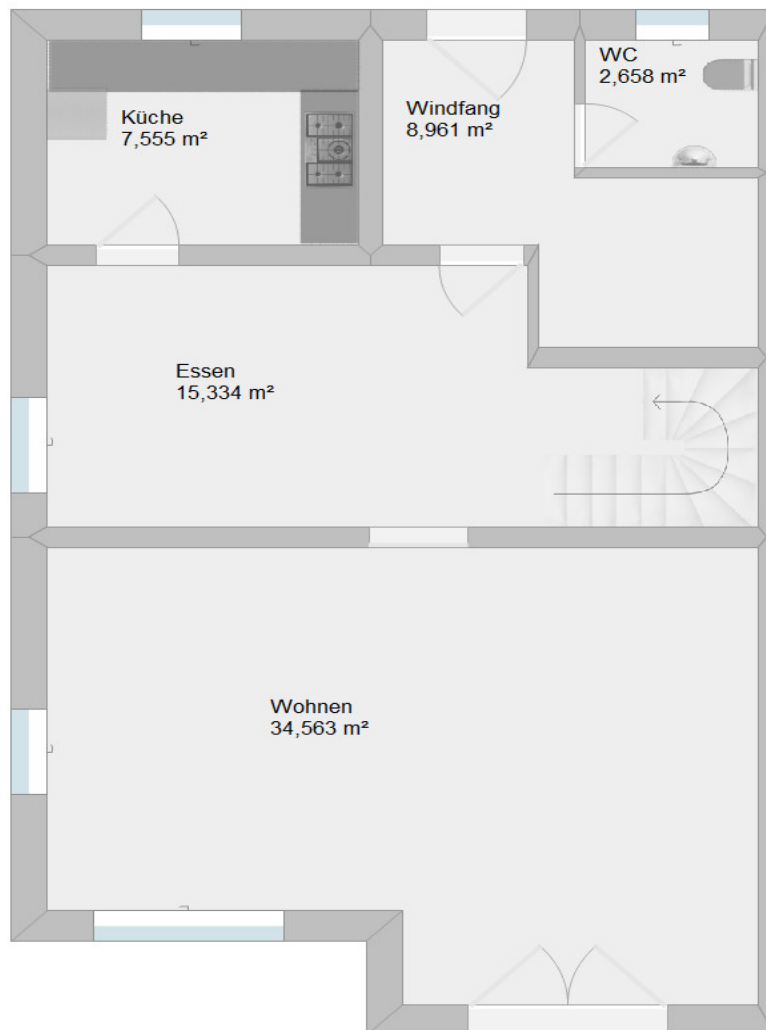
Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

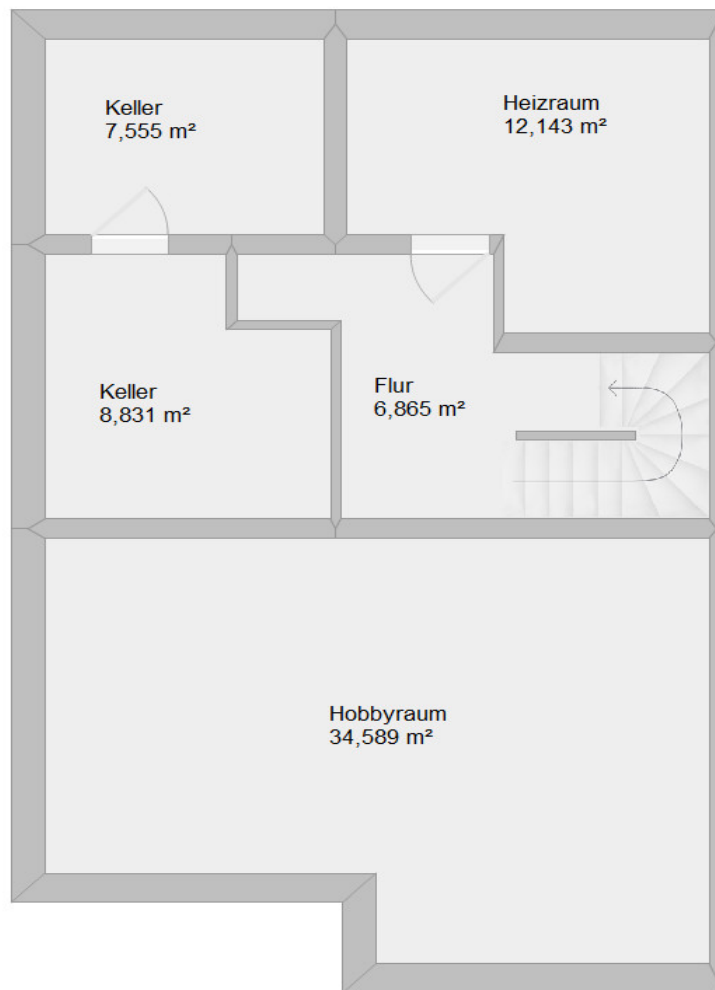
## The property



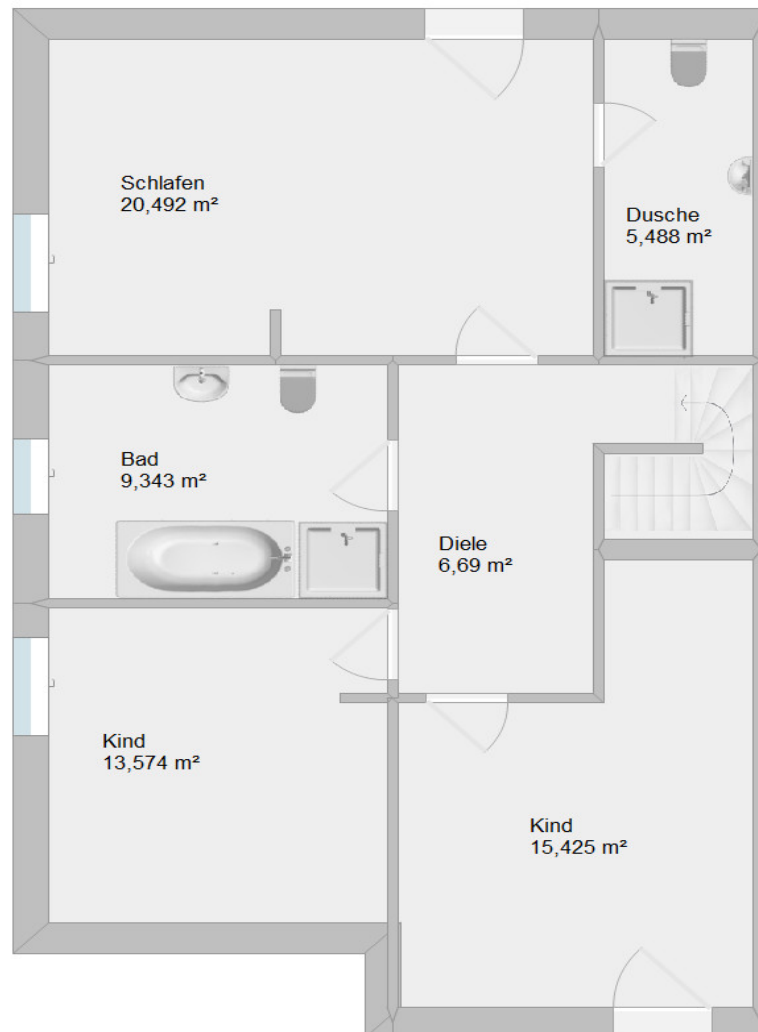
Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 275 m<sup>2</sup>. Dieses Immobilienangebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger. Der Mieter ist die US Army, was für die Käufer ein absoluter Vorteil ist. Somit ist eine renditestarke langfristige Vermietung garantiert. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon sind drei Schlafzimmer. Die Räume sind gut aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Zum Haus gehören eine Garage und ein Stellplatz. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC, Küche und Wohn-/ Esszimmer. Das Wohnzimmer ist zudem großzügig geschnitten, von hier aus hat man direkten Zugang zu der Terrasse und zum kleinen Garten. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, hier stehen drei weitere Zimmer und ein helles Familienbad mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung. Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite. Das größere Kinderzimmer ist mit einem Balkon ausgestattet. Ein Vollkeller mit einem weiteren großen Raum kann als Hobbyraum genutzt werden. Im Keller befindet sich auch die Waschküche. Die pflegeleichten Grundstücke sind praktisch angelegt und Zäunen eingefriedet. Von den nach Westen ausgerichteten Gärten blickt man direkt auf einen Spielplatz, die von allen Bewohnern der Straße genutzt werden kann und zum Miteigentumsanteil gehört. Wenn Sie an dieser Kapitalanlage interessiert sind, sehen Sie sich auch Objekt 23 230 020 an. Diese ist die andere Hälfte des Doppelhauses. Wenn Sie beide zusammen erwerben, befinden Sie sich in einer guten Position, denn Preis zu verhandeln. Alle Häuser verfügen über den gleichen Grundriss und unterscheiden sich nur unerheblich in der Ausstattung. Da das Objekt dauerhaft Vermietet ist, wurde zum Schutze der Privatsphäre der Mieter auf Innenaufnahmen verzichtet. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in guter Lage. Die Kaltmiete würde 5,85 Euro pro Monat betragen zzgl. Garage und Stellplatz. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch. Wir bitten aus Gründen der Diskretion, Besichtigungstermine ausschließlich mit unserem Büro abzustimmen.

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## Details of amenities

- Dauerhaft vermietet
- Erwerben Sie beide Doppelhaushälften (Objektnr 230 230 019 und 23 230 020) und verschaffen Sie sich einen preislichen Vorteil
- 2 Bäder und ein Gäste WC
- Terrasse
- Balkon

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## All about the location

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, z. B. Ärzte, Apotheken, NETTO-Supermarkt, d, Restaurants und eine Tankstelle etc. sind in wenigen Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die Schule ist fußläufig zu erreichen. Ein neues Hortgebäude wird derzeit gegenüber der Schule errichtet. Neben der guten Infrastruktur ist die naturreiche und idyllische Lage in der Umgebung zu erwähnen. Schmidmühlen ist eingebettet in die Täler von Vils und Lauterach im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Bekannt ist die Region vor allem für ihre Natur und Ihre Landschaft. Es stehen ca. 35 km markierte Wanderwege, Radwege und ein 18-Loch-Golfplatz zur Verfügung. Außerdem besteht die Möglichkeit zum Angeln in Vils und Lauterach oder auch zum Kanufahren.

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 23230019 - 92287 Schmidmühlen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefanie Schubert

---

Nürnberger Straße 1 Schwandorf  
E-Mail: [schwandorf@von-poll.com](mailto:schwandorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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