Selb

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz zu verkaufen!

Objektnummer: 24468013

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 85,47 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

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

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Auf einen Blick

Objektnummer	24468013
Wohnfläche	ca. 85,47 m²
Etage	1
Zimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	187.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Die Immobilie

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Die Immobilie

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

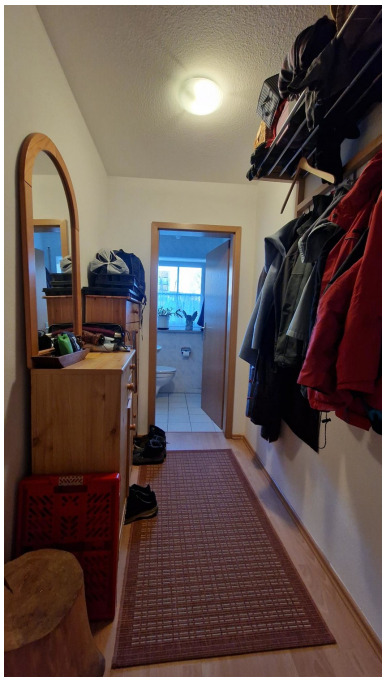
Die Immobilie

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Die Immobilie

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Die Immobilie

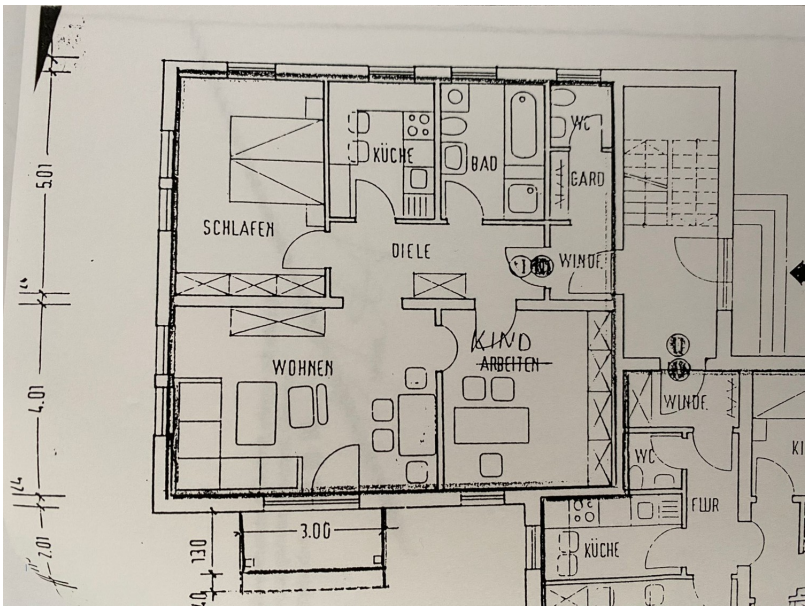


Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Die Immobilie

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

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: 24468013 - 95100 Selb

Ein erster Eindruck

Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 85,47 m² befindet sich in einer ansprechenden Wohnanlage mit sechs Wohneinheiten aus dem Baujahr 1995. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen sonnigen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Durch den Flur mit Garderobe und Gäste-WC, erreicht man alle weiteren Zimmer, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Küche. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Zudem gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung und ist im Preis inbegriffen. Darüber hinaus punktet die Immobilie mit einem Hausmeisterservice und Winterdienst, was den Komfort der Bewohner erhöht. Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 470 Euro inklusive Tiefgaragenstellplatz vermietet. Ab Mai 2025 wurde die Kaltmiete auf 564 Euro erhöht. Das aktuelle monatliche Hausgeld liegt bei 190,00 Euro, wovon 18,21 Euro in die Instandhaltungsrücklage fließen. Der Stand dieser mit Saldo zum 31.12.2023 liegt für die gesamte Wohnanlage bei 26.447,55 Euro, auf die Wohnung entfallen hiervon 4.760,32 Euro. Die Lage der Immobilie ist verkehrsgünstig und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine solide Investition mit Potenzial. Ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die Wert auf eine gepflegte und gut ausgestattete Wohnung legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Ausstattung und Details

* 3-Zimmer-Wohnung mit 85,47 m²
* Gepflegte Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten
* Balkon
* Badezimmer mit Dusche und Badewanne
* Gäste-WC
* Kellerabteil
* Tiefgaragenstellplatz
* Hausmeisterservice
* Winterdienst
* Derzeitige Kaltmiete 470 Euro inklusive Tiefgaragenstellplatz
* aktuelles Hausgeld 190,00 Euro, davon fließen 18,21 Euro in die Rücklage
* Stand Rücklage für die gesamte Wohnanlage zum 31.12.2023: 26.447,55 Euro
* Stand der Rücklage der Wohnung zum 31.12.2023: 4.760,32 Euro

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Alles zum Standort

Selb ist eine große Kreisstadt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A93. Sie gehört der grenzüberschreitenden Mikroregion Freunde im Herzen Europas an. Überregional ist Selb als Porzellanstadt bekannt und hat ca. 15.000 Einwohner. Selb gewinnt immer mehr an Bedeutung als Einkaufsstadt durch ihre diversen Outletcenter, mit den bekannten Marken wie Rosenthal oder Hutschenreuther.

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24468013 - 95100 Selb

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)
E-Mail: hof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com