

**Oberzent**

# High-yield two-family house with granny flat - approx. 7%

**Property ID: 25177032a**



**PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

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

**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25177032a                 |
| Living Space         | ca. 162 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 8                         |
| Bedrooms             | 5                         |
| Bathrooms            | 3                         |
| Year of construction | 1970                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 260.000 EUR                                                               |
| House                         | Two-family house                                                          |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace                                                                   |

Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 12.03.2034      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 202.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2022                      |

Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent

## The property



**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

## A first impression

For sale is a fully let multi-family house with three apartments on a plot of approximately 259 m<sup>2</sup>. The location is quiet yet central – a clear advantage for both tenants and investors. The solidly built house offers a total of approximately 158 m<sup>2</sup> of living space, distributed across three well-proportioned units. The ground floor apartment, approximately 41 m<sup>2</sup>, has been completely renovated and has its own entrance. The first floor features an approximately 70 m<sup>2</sup> apartment with a spacious layout, while the second floor unit comprises approximately 51 m<sup>2</sup> and is characterized by its compact, easily rentable structure. The annual net rental income is €19,680, which, combined with the stable occupancy rate, results in an attractive rental yield of 6.8%. The fixtures and fittings are functional and well-maintained. The central heating system was renewed in 2022 and ensures efficient heating. The building has a partial basement, providing additional storage space as well as room for building services and ancillary uses. Two outdoor parking spaces belong to the property and are currently rented. The surrounding area boasts a pleasant residential location with good public transport connections and short distances to shops and amenities.

**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

## **Details of amenities**

- \* 3 Wohneinheiten**
- \* 2 Separate Eingänge**
- \* Teilunterkellert**
- \* EG Wohnung 2024 Kernsaniert**
- \* Heizung aus 2022**
- \* 8 Zimmer**
- \* Dachboden mit Ausbaupotential**
- \* 2 Außenstellplätze**

**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

## All about the location

Dieses vollständig vermietete Mehrfamilienhaus befindet sich in der begehrten Kernstadt von Oberzent-Beerfelden und bietet eine zentrale Lage mit Zugang zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Komfort im Alltag. Auch verkehrstechnisch ist Beerfelden gut angebunden, über die Bundesstraßen B45 und B460 erreicht man die umliegenden Städte von Eberbach bis Heppenheim schnell und bequem. Durch die nahegelegene Bushaltestelle ist man bestens an das Busliniennetz angebunden. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Schulen, Kindergärten und ein Sportplatz nur ca. 15 Gehminuten entfernt sind.

**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 202.70 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25177032a - 64760 Oberzent**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Kerstin Leuchten**

---

**Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt**

**Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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