

Zwingenberg

## Bidding process: Top investment opportunity!

*Property ID: 25239593*



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

**PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 308,17 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

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

Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## At a glance

Property ID	25239593	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 308,17 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	9	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	7	Equipment	Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	192.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.12.2025	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## The property



Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## The property



Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## The property



Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## The property



Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## A first impression

This multi-family house, built in 1970, offers approximately 308 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 700 m<sup>2</sup> plot. Currently fully let, the property provides a solid source of income. However, due to the significant renovation work required, there is potential for long-term value appreciation. The house comprises nine rooms, including seven bedrooms, offering versatile usage options – ideal for shared living arrangements or large families. Two balconies extend the living space and provide a pleasant outdoor area. With basic fixtures and fittings and the last modernization work carried out in 2000 (replacement of the heating system), the property is a classic renovation project. The house not only offers scope for extensive modernization but also the option of demolition and new construction after a change of tenants to create a completely new living space. The location boasts excellent public transport connections and proximity to everyday amenities. This makes the property attractive to both investors and buyers seeking a property with development potential. This multi-family building, in need of renovation, offers numerous advantages and development opportunities. The existing tenancy already generates stable rental income, making it a sound investment. At the same time, the significant renovation requirements present buyers with the ideal opportunity to comprehensively modernize the property according to their own vision or to utilize the land for new construction. With a plot size of approximately 700 m<sup>2</sup>, the property also offers ample space for individual usage concepts that can be adapted to personal or economic needs. This property is perfectly suited for investors who want to capitalize on the potential of a well-rented building in need of renovation, or for visionary homeowners who wish to transform a property to their own specifications. You are welcome to submit an offer above the listed asking price so that the owner can decide whether to accept it. Schedule a viewing appointment today to see the possibilities of this exciting project for yourself. We look forward to personally presenting the advantages and development potential of the property to you.

Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Details of amenities

- \* Renditeobjekt
- \* Mieteinnahmen
- \* 2 Wohneinheiten
- \* Bis 1. OG massiv gebaut, darüber Holzständerweise
- \* 2 Balkone

Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## All about the location

Zwingenberg ist ein mittelalterliches Städtchen an der Bergstraße mit charmanter, historischer Altstadt, einem Marktplatz mit Brunnen und kleinem Stadtpark.

Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die Weinberge und in den vorderen Odenwald unternehmen.

Über den Blütenweg können Sie Bensheim-Auerbach in ca. 30-40 Minuten zu Fuß erreichen.

Durch die perfekte Verkehrsanbindung an die A5 lassen sich die Metropolstädte Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg in ca. 30-40 Minuten mit dem Pkw erreichen

**Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25239593 - 64673 Zwingenberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim  
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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