

Oberzent

## Renditestarkes MFH - ca. 7%

CODE DU BIEN: 25177032



PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 259 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25177032          |
| Surface habitable      | ca. 162 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 8                 |
| Chambres à coucher     | 5                 |
| Salles de bains        | 3                 |
| Année de construction  | 1970              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 260.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.03.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 202.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2022                      |

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Une première impression

À vendre : une maison de ville entièrement louée, comprenant trois appartements sur un terrain d'environ 259 m<sup>2</sup>. Son emplacement, calme et central, représente un atout indéniable pour les locataires comme pour les investisseurs. Cette maison de construction solide offre une surface habitable totale d'environ 158 m<sup>2</sup>, répartie dans trois appartements bien agencés. L'appartement du rez-de-chaussée, d'environ 41 m<sup>2</sup>, a été entièrement rénové et dispose d'une entrée indépendante. Le premier étage abrite un appartement d'environ 70 m<sup>2</sup> à l'agencement spacieux, tandis que celui du deuxième étage, d'environ 51 m<sup>2</sup>, se caractérise par sa structure compacte et facilement locative. Le revenu locatif net annuel s'élève à 19 680 €, ce qui, combiné à un taux d'occupation stable, se traduit par un rendement locatif attractif de 6,8 %. Les équipements sont fonctionnels et en excellent état. Le système de chauffage central a été rénové en 2022 et garantit un chauffage performant. L'immeuble possède un sous-sol partiel offrant un espace de rangement supplémentaire ainsi que des locaux techniques et annexes. Deux places de parking extérieures sont incluses dans la propriété et sont actuellement louées. Le quartier offre un cadre résidentiel agréable, bien desservi par les transports en commun et à proximité des commerces et services.

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 202.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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