

Worms

Attraktive Renditeimmobilie: Mehrfamilienhaus in guter Lage mit ca. 5,5 % Bruttorendite

CODE DU BIEN: 26154012



PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210,54 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m²

CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26154012
Surface habitable	ca. 210,54 m²
Pièces	15
Chambres à coucher	7
Salles de bains	6
Année de construction	1908

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2036	Consommation d'énergie	310.69 kWh/m²a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété



CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

Une première impression

Dieses gepflegte Renditeobjekt präsentiert sich als vielseitiges und krisensicheres Anlagepaket für zukunftsorientierte Investoren. Das Immobilien-Ensemble teilt sich strategisch klug in ein Vorder- und ein Hinterhaus auf und bietet damit eine hervorragende Risikostreuung.

Das Vorderhaus beherbergt drei charmante, gut geschnittene Wohneinheiten. Alle Einheiten erfreuen sich einer langjährigen und lückenlosen Vermietung, was Ihnen von Tag eins an stabile und verlässliche Mieteinnahmen garantiert.

Das Hinterhaus bietet einen spannenden Mix aus zwei weiteren vermieteten Wohneinheiten sowie zwei separaten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss:

Die erste Gewerbeeinheit ist klassisch und nachhaltig vermietet und sorgt für einen soliden, gewerblichen Cashflow.

Die zweite Gewerbeeinheit wird derzeit von einem Gewerbetreibenden als Lagerraum genutzt und generiert ebenfalls laufende Erträge.

Die harmonische Mieterstruktur und die Vollvermietung des gesamten Komplexes unterstreichen die hohe Attraktivität der Immobilie am lokalen Markt.

Das Besondere Etwas: Ihr Entwicklungspotenzial zur Renditeoptimierung Für Investoren verbirgt sich im Erdgeschoss des Hinterhauses ein weiteres Highlight dieses Angebots: Direkt an dem derzeit als Lager genutzten Gewerberaum grenzt ein ehemals von den Eigentümern selbst genutztes, modernes Einzimmer-Apartment.

Um hier eine sechste, moderne und autarke Wohneinheit zu realisieren, ist lediglich ein einfacher Wanddurchbruch zwischen dem Apartment und dem angrenzenden Lagerraum nötig. Diese unkomplizierte Umnutzung der bestehenden Flächen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, die Bruttorendite des Objekts mit minimalem finanziellen und zeitlichen Aufwand spürbar zu steigern.

Lage & Infrastruktur Die Immobilie punktet mit einer hervorragenden Anbindung und hoher Alltagsrelevanz für die Mieter. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen sowie Anschlüsse an den ÖPNV befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung. Diese erstklassige Infrastruktur garantiert eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt und minimiert das Risiko von Leerständen gegen null.

Fazit für Investoren Hier erwerben Sie nicht nur ein funktionierendes, vollvermietetes Zinshaus mit etabliertem Mieterbestand, sondern gleichzeitig ein extrem leicht umsetzbares Entwicklungsprojekt. Ob Sie die Immobilie als stabilen Baustein für Ihren Vermögensaufbau nutzen oder das Ausbaupotenzial im Hinterhaus direkt zur Renditemaximierung ausschöpfen möchten – dieses Objekt lässt Ihnen alle Optionen offen.

Gerne lassen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zukommen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26154012 - 67549 Worms

Contact

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

Markus Platt

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: worms@von-poll.com

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

www.von-poll.com