

Zwingenberg

Processus d'appel d'offres : Excellente opportunité d'investissement !

CODE DU BIEN: 25239593



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 308,17 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 700 m²**

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

- 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: 25239593 - 64673 Zwingenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239593	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 308,17 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	7	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1970		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	192.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.12.2025	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Une première impression

Cet immeuble de rapport, construit en 1970, offre environ 308 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 700 m². Actuellement entièrement loué, il constitue une source de revenus stable. Cependant, compte tenu des importants travaux de rénovation nécessaires, il présente un fort potentiel d'appréciation à long terme. L'immeuble comprend neuf pièces, dont sept chambres, offrant de multiples possibilités d'aménagement – idéal pour la colocation ou les familles nombreuses. Deux balcons agrandissent l'espace de vie et offrent un agréable espace extérieur. Doté d'équipements de base et ayant bénéficié de sa dernière modernisation en 2000 (remplacement du système de chauffage), ce bien représente un projet de rénovation classique. Outre le potentiel d'une modernisation importante, il offre également la possibilité d'une démolition et d'une reconstruction après un changement de locataires, afin de créer un espace de vie entièrement nouveau. Son emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun et de la proximité des commerces et services. Ces atouts rendent ce bien attractif tant pour les investisseurs que pour les acquéreurs à la recherche d'un bien à fort potentiel de développement. Cet immeuble de rapport, nécessitant une rénovation, offre de nombreux avantages et de belles perspectives de développement. Le bail actuel génère déjà des revenus locatifs stables, ce qui en fait un investissement judicieux. Parallèlement, les importants travaux de rénovation nécessaires offrent aux acquéreurs l'opportunité idéale de moderniser entièrement le bien selon leurs envies ou d'utiliser le terrain pour une nouvelle construction. Avec une superficie d'environ 700 m², la propriété offre également un espace généreux permettant des aménagements personnalisés, adaptables à des besoins personnels ou économiques. Ce bien est parfaitement adapté aux investisseurs souhaitant capitaliser sur le potentiel d'un immeuble bien loué nécessitant une rénovation, ou aux propriétaires visionnaires désirant transformer un bien selon leurs propres spécifications. Vous êtes invités à soumettre une offre

supérieure au prix demandé afin que le propriétaire puisse décider de l'accepter ou non. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et découvrez par vous-même les possibilités de ce projet passionnant. Nous serons ravis de vous présenter personnellement les atouts et le potentiel de développement de ce bien.

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Contact

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com