

Goldbach

# Kapitalanlage mit Zukunft: Vollvermietetes MFH mit PV & Hybridheizung

CODE DU BIEN: 26007032



PRIX D'ACHAT: 1.385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 366,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

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

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26007032</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.385.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 366,35 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2023</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>5</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2011</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>6 x Abri de voitures</b>		

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	30.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



Digitally Altered

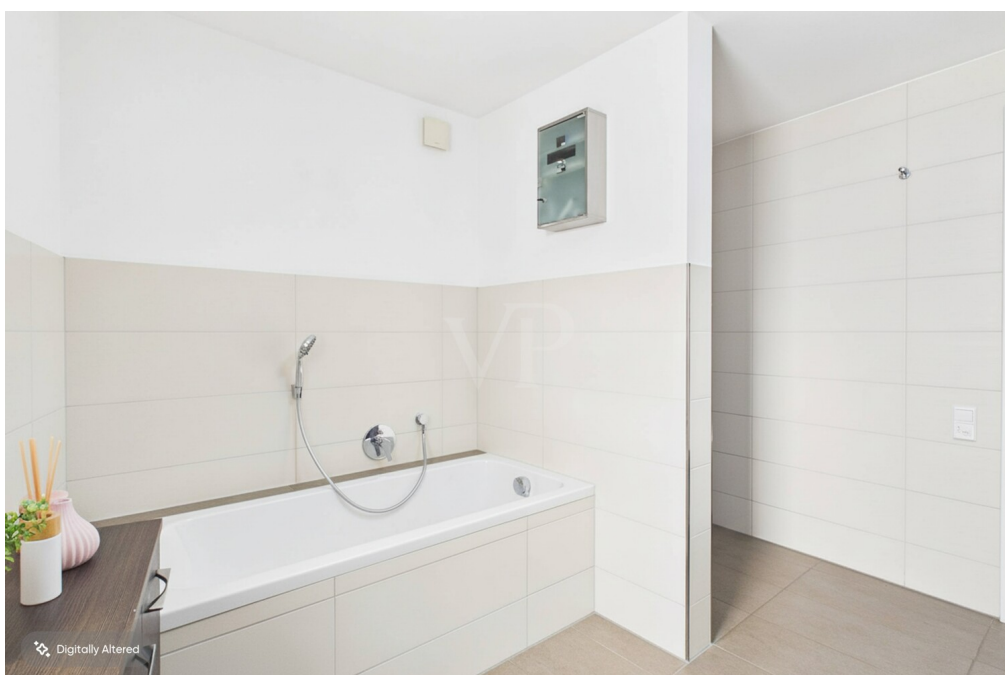
CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## La propriété

### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

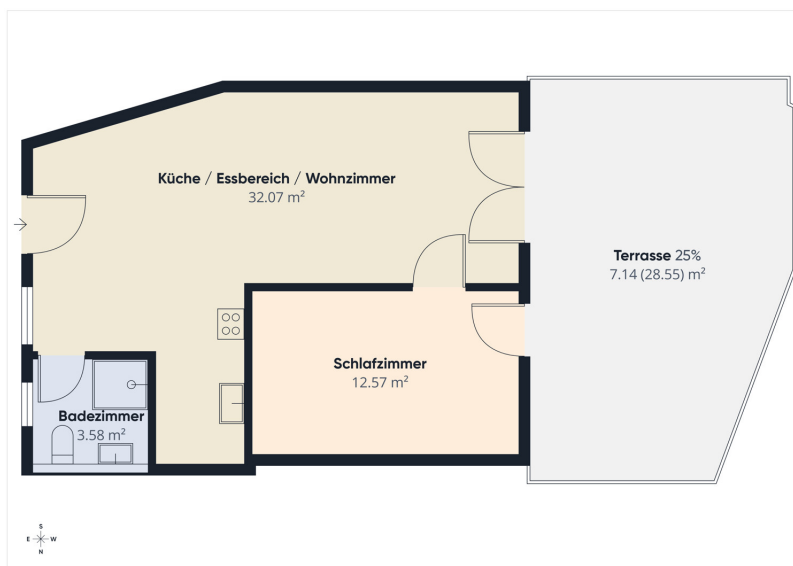
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## Une première impression

Dieses in den Jahren 2011 bis 2013 kernsanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1950 überzeugt als renditestarke Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietungssicherheit und moderner, werthaltiger Ausstattung. Auf einer Gesamtwohnfläche von 366,35 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 500 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine solide Basis für langfristige Erträge.

Das Objekt umfasst vier vollvermietete Einheiten und generiert stabile Mieteinnahmen. Sämtliche Mietverhältnisse sind über Staffelmietverträge mit jährlicher Anpassung strukturiert, wodurch eine hohe Planungssicherheit sowie kontinuierliches Mietsteigerungspotenzial gewährleistet sind. Die aktuelle Jahresrohmiete von rund 50.000 € ist vollständig umlagefähig, da die Verwaltung in Eigenregie erfolgt.

Im Jahr 2023 wurde das Heizsystem nochmals aufgewertet, und mit einer neuen Hybridheizung ausgestattet. Es präsentiert sich sowohl technisch als auch optisch in einem absolut neuwertigen Gesamtzustand.

Auch die restliche technische Ausstattung entspricht aktuellen energetischen und wohnwirtschaftlichen Anforderungen: Eine hocheffiziente Hybridheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gasbrennwertheizung) in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für niedrige Betriebskosten und ein zeitgemäßes Heizkonzept. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage mit bestehendem Einspeisevertrag, die zusätzliche Ertragsperspektiven eröffnet.

Die hochwertige Dreifachverglasung sowie die insgesamt gehobene Bau- und Ausstattungsqualität unterstreichen den nachhaltigen Charakter der Immobilie.

Die durchdachte Aufteilung der vier Einheiten sowie die attraktive Wohnqualität sprechen eine breite Mieterzielgruppe an und sichern eine dauerhaft hohe Nachfrage. Damit eignet sich dieses Mehrfamilienhaus ideal für Anleger, die Wert auf Stabilität und eine zukunftssichere Investition legen.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## **Détails des commodités**

- + **Hybridheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit Gasbrennwertheizung)**
  - + **neuwertiger Zustand**
  - + **Dreifachverglasung**
  - + **vollvermietet**
  - + **Jahresrohmiete aktuell 50.196,- €**
  - + **Staffelmietverträge mit jährlicher Anpassung**
  - + **Photovoltaikanlage mit Einspeisungsvergütung**
- uvm.**

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## Tout sur l'emplacement

Goldbach präsentiert sich als eine stabile und familienorientierte Marktgemeinde in Unterfranken, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das moderate Bevölkerungswachstum eine nachhaltige und verlässliche Entwicklung verspricht. Die exzellente Verkehrsanbindung über die Autobahn A3 sowie die regionalen Bahnlinien gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Zentren Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg. Diese infrastrukturelle Vernetzung macht Goldbach zu einem attraktiven Standort für Pendler und sichert eine beständige Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Einbindung in die dynamische Wirtschaftsregion Aschaffenburg mit Schwerpunkten in Produktion, Logistik und Dienstleistungen unterstreicht das Potenzial für Wertsteigerungen und stabile Investitionen.

Die Lage in Goldbach bietet eine solide Basis für Investoren, die auf der Suche nach einem Standort mit verlässlicher Infrastruktur und langfristiger Stabilität sind. Die vorhandene lokale Infrastruktur wird durch spezialisierte Angebote in den nahegelegenen urbanen Zentren ergänzt, was den Standort besonders attraktiv für eine breite Zielgruppe macht. Die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten eine komfortable Mobilität. So sind beispielsweise mehrere Bushaltestellen in nur fünf bis sechs Minuten fußläufig erreichbar. Die Autobahnanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen in Goldbach und Umgebung stärkt die Attraktivität des Standortes zusätzlich. Von Kindergärten und Grundschulen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen in der nahen Umgebung, ist eine umfassende Bildungsinfrastruktur vorhanden. Diese gewährleistet nicht nur eine hohe Lebensqualität für Familien, sondern sichert auch eine konstante Nachfrage nach Wohnraum. Im Gesundheitsbereich profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Ärzten, Zahnärzten und Apotheken, die größtenteils in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird dieses Angebot durch nahegelegene Kliniken und spezialisierte Einrichtungen in Aschaffenburg, die eine umfassende medizinische Versorgung garantieren.

Auch das gastronomische und freizeithliche Angebot trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Zahlreiche Restaurants und Cafés laden zum Genießen und Verweilen ein, während Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgen. Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, sind bequem zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Für Investoren bietet Goldbach somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider

**Infrastruktur und wachsendem urbanem Umfeld. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung, die Vielfalt an Nahversorgungseinrichtungen sowie die Einbettung in eine wirtschaftlich dynamische Region. Diese Faktoren schaffen eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen und eine sichere Kapitalanlage in einem familienfreundlichen und zukunftsorientierten Umfeld.**

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26007032 - 63773 Goldbach**

## Contact

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

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

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

---

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