

Oberzent

# Renditestarkes MFH - περίπου 7%

Αριθμός ακινήτου: 25177032



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 260.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 162 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 259 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25177032
Επιφάνεια	ca. 162 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1970
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	260.000 EUR
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα

Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	202.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται πλήρως ενοικιασμένη πολυκατοικία με τρία διαμερίσματα σε οικόπεδο περίπου 259 τ.μ. Η τοποθεσία είναι ήσυχη αλλά κεντρική - ένα σαφές πλεονέκτημα τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους επενδυτές. Η στιβαρά κατασκευασμένη κατοικία προσφέρει συνολικά περίπου 158 τ.μ. χώρου διαβίωσης, κατανεμημένο σε τρία διαμερίσματα με καλές αναλογίες. Το διαμέρισμα του ισογείου, περίπου 41 τ.μ., έχει ανακαινιστεί πλήρως και διαθέτει δική του είσοδο. Ο πρώτος όροφος διαθέτει ένα διαμέρισμα περίπου 70 τ.μ. με ευρύχωρη διαρρύθμιση, ενώ η μονάδα του δεύτερου ορόφου αποτελείται από περίπου 51 τ.μ. και χαρακτηρίζεται από τη συμπαγή, εύκολα ενοικιάσιμη κατασκευή της. Το ετήσιο καθαρό εισόδημα από ενοίκια είναι 19.680 €, το οποίο, σε συνδυασμό με το σταθερό ποσοστό πληρότητας, έχει ως αποτέλεσμα μια ελκυστική απόδοση ενοικίασης 6,8%. Τα εξαρτήματα και ο εξοπλισμός είναι λειτουργικά και καλά συντηρημένα. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης ανανεώθηκε το 2022 και εξασφαλίζει αποτελεσματική θέρμανση. Το κτίριο διαθέτει μερικό υπόγειο, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο καθώς και χώρο για υπηρεσίες του κτιρίου και βοηθητικές χρήσεις. Δύο εξωτερικές θέσεις στάθμευσης ανήκουν στο ακίνητο και ενοικιάζονται αυτήν τη στιγμή. Η γύρω περιοχή διαθέτει μια ευχάριστη οικιστική τοποθεσία με καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις και μικρές αποστάσεις από καταστήματα και ανέσεις.

**Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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