

Oberzent

## Renditestarkes MFH - ??????? 7%

????????? ??????????: 25177032



????? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 259 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25177032
???????????	ca. 162 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	8
?????????? ????	5
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1970
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	260.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????	???????

???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
???? ?????	????	???????????????	202.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.03.2034	???????????	G
???????????????		???????????	
???? ?????		???????????	
???? ?????	????	???????????????	2022
		???????????	
		???????????	
		???????????	

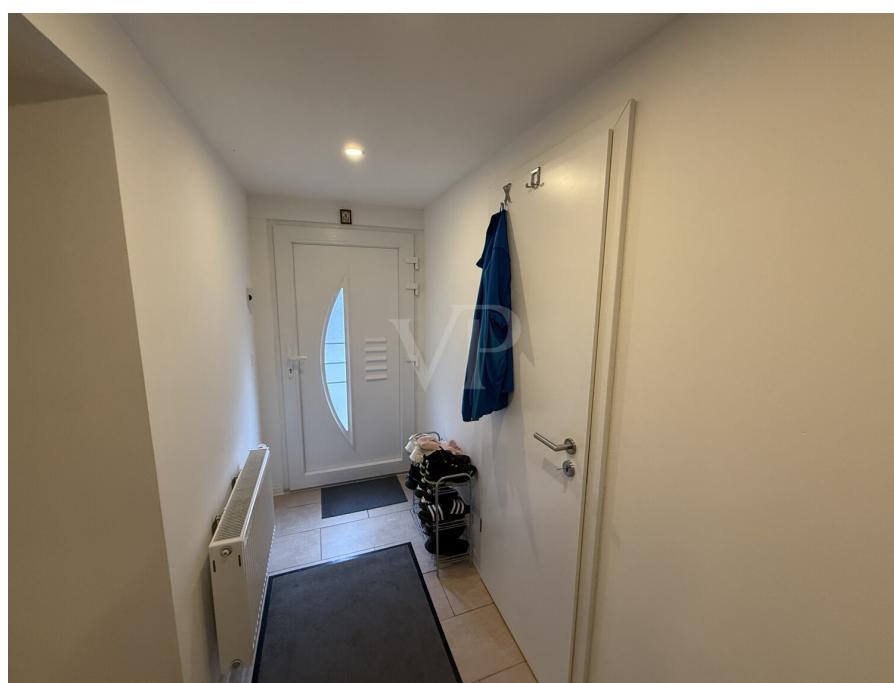
???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



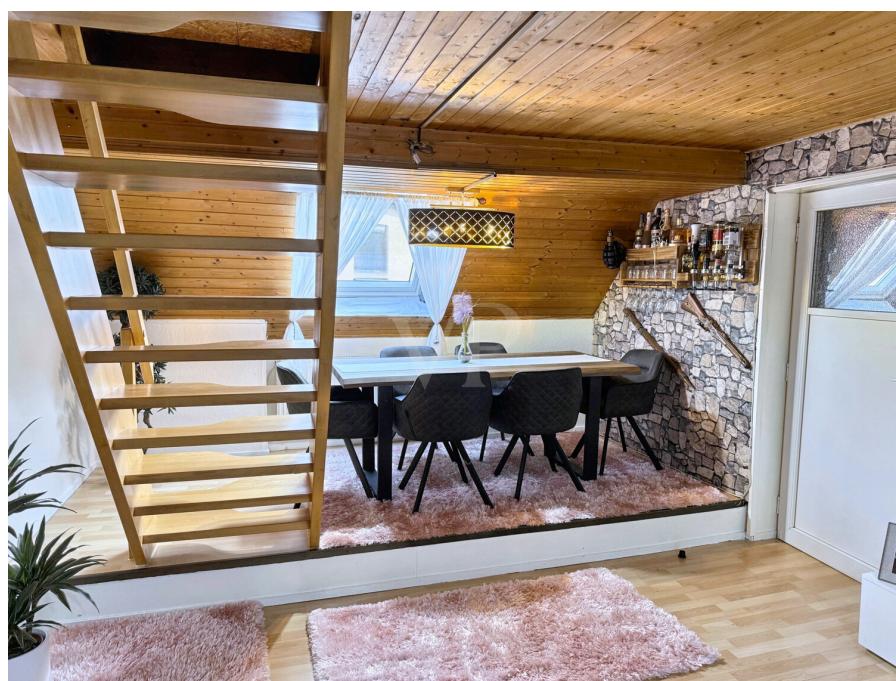
???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

?? ???????



???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25177032 - 64760 Oberzent

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: **25177032 - 64760 Oberzent**

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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