

Oberzent

## Renditestarkes MFH - ca. 7%

*Codice oggetto: 25177032*



**PREZZO D'ACQUISTO: 260.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177032	Prezzo d'acquisto	260.000 EUR
Superficie netta	ca. 162 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1970		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>202.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.03.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2022</b>

Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent

## La proprietà



**Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent**

## Una prima impressione

In vendita una casa plurifamiliare completamente affittata con tre appartamenti su un terreno di circa 259 m<sup>2</sup>. La posizione è tranquilla ma centrale, un chiaro vantaggio sia per gli inquilini che per gli investitori. La casa, solidamente costruita, offre un totale di circa 158 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuita in tre unità ben proporzionate. L'appartamento al piano terra, di circa 41 m<sup>2</sup>, è stato completamente ristrutturato e dispone di ingresso indipendente. Il primo piano ospita un appartamento di circa 70 m<sup>2</sup> con una disposizione spaziosa, mentre l'unità al secondo piano, di circa 51 m<sup>2</sup>, è caratterizzata da una struttura compatta e facilmente affittabile. Il reddito locativo netto annuo è di 19.680 €, che, combinato con il tasso di occupazione stabile, si traduce in un interessante rendimento locativo del 6,8%. Gli impianti e gli arredi sono funzionali e ben tenuti. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato rinnovato nel 2022 e garantisce un riscaldamento efficiente. L'edificio dispone di una parte seminterrata, che offre ulteriore spazio di deposito e spazio per i servizi e gli usi accessori. Due posti auto esterni appartengono alla proprietà e sono attualmente affittati. La zona circostante vanta una piacevole posizione residenziale, con buoni collegamenti con i mezzi pubblici e brevi distanze da negozi e servizi.

**Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25177032 - 64760 Oberzent**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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