

Worms

# MFH mit guten Mietern u. hoher Bruttorendite von ca. 7% in ruhiger, zentraler Innenstadtlage!

*Codice oggetto: 26154001*



**PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m<sup>2</sup> • VANI: 23 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 186 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

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

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26154001               |
| Superficie netta    | ca. 323 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a una sola falda       |
| Vani                | 23                     |
| Anno di costruzione | 1949                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 689.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.06.2036             |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 163.10 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1949                             |

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## La proprietà



Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten befindet sich in einer sehr zentralen und dennoch ruhigen Innenstadtlage von Worms. Die Immobilie vereint urbanes Leben mit einem attraktiven Wohnumfeld und bietet sowohl Investoren als auch Bewohnern zahlreiche Vorteile.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 323 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 186 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen 23 Zimmer zur Verfügung, die sich auf die einzelnen Wohnbereiche verteilen. Das Haus ist als klassisches Mehrfamilienhaus konzipiert und überzeugt durch seine ansprechende Raumaufteilung und die praktischen Grundrisse der einzelnen Einheiten.

Ein besonderer Vorteil dieses Objekts ist die bestehende Photovoltaik-Anlage auf dem Pultdach. Diese moderne Ergänzung sorgt nicht nur für eine energieeffiziente Stromproduktion, sondern schafft darüber hinaus einen zusätzlichen attraktiven Ertrag, der die Rentabilität der Immobilie weiter steigert.

Das MFH mit 6 Wohneinheiten mit sehr guter Bruttorendite zeichnet sich durch seine nachhaltige Vermietbarkeit aus. Alle Wohnungen sind gut vermietet und tragen somit zu einer stabilen Ertragslage bei. Die konstante Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt von Worms und die attraktive Lage sichern diese positive Entwicklung auch langfristig. Das Investment bietet damit nicht nur einen kontinuierlichen Mietertrag, sondern profitiert zudem von weiteren Einnahmen durch die PV-Anlage.

Die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage ist ein entscheidendes Plus dieses Hauses. In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote, die das tägliche Leben bereichern. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie medizinische Einrichtungen gewährleistet eine komfortable und flexible Alltagsgestaltung für die Bewohner.

Das Mehrfamilienhaus bietet eine zeitgemäße Ausstattung und überzeugt insbesondere durch seine Funktionalität und Nutzbarkeit. Die PV-Anlage auf dem Pultdach sowie die stabile Vermietungssituation sind klare Argumente für ein dauerhaft werthaltiges Investment.

Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage von Worms sind, das durch sechs gut vermietete Wohneinheiten, eine moderne Photovoltaikanlage und eine sehr gute Bruttorendite überzeugt, bietet dieses

**Objekt eine interessante Möglichkeit. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieses Hauses zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## Tutto sulla posizione

Worms, insbesondere der Bereich mit der Postleitzahl 67547, präsentiert sich als ein solides regionales Mittelzentrum mit rund 26.500 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur. Diese demografische Stabilität schafft eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für kleine bis mittelgroße Einheiten und Familienwohnungen. Die sozial gemischte, urbane Bevölkerung mit einem Ausländeranteil von etwa 35 % unterstreicht die Vielfalt und Lebendigkeit der Stadt. Die gut ausgebaute Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu medizinischer Versorgung, Schulen und Hochschule sowie die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bahn, Bus und Autobahnen machen Worms zu einem attraktiven Standort für Pendler und junge Berufstätige. Die moderaten bis gehobenen Immobilienpreise und die stabilen bis leicht steigenden Marktwerte spiegeln ein ausgewogenes Risiko-Rendite-Profil wider, das insbesondere für Investoren mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung und stabile Erträge interessant ist.

Im Herzen von Worms 67547 finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben bereichern und die Standortqualität weiter erhöhen. Die Nähe zu vielfältigen gastronomischen Angeboten – von stilvollen Restaurants wie dem Ambiente, das nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu charmanten Bistros und Bars wie dem VALX BISTRO | WEINBAR – schafft ein lebendiges und einladendes Umfeld. Freizeitmöglichkeiten sind mit mehreren Parks, Sporteinrichtungen und kulturellen Highlights wie dem Wormser Theater und dem Haus am Dom in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Attraktivität des Standortes zusätzlich steigert. Die hervorragende medizinische Versorgung mit Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe garantiert eine hohe Lebensqualität und Sicherheit. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Lidl, Aldi Süd und Kaufland, sind bequem fußläufig erreichbar und runden das Angebot ab. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: So sind diverse Bushaltestellen in 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, und der Worms Hauptbahnhof liegt nur etwa neun Gehminuten entfernt, was eine optimale Mobilität gewährleistet.

Für Investoren bietet dieser Standort eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, funktionaler Infrastruktur und moderatem Risiko. Die vielfältigen Nahversorgungs- und Freizeitangebote, gepaart mit der guten Anbindung an den regionalen Arbeitsmarkt und das Verkehrsnetz, sichern eine nachhaltige Wertentwicklung und solide Erträge. Worms 67547 ist somit ein zukunftssicherer Standort, der sowohl durch seine wirtschaftliche Stabilität als auch durch seine Lebensqualität überzeugt und damit eine exzellente Investitionsmöglichkeit darstellt.

**Codice oggetto: 26154001 - 67547 Worms**

## Partner di contatto

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

**Markus Platt**

---

**Petersstraße 18, 67547 Worms**

**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**

**E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)**

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

---

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