

Zwingenberg

## Procedura di gara: Ottima opportunità di investimento!

Codice oggetto: 25239593



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308,17 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

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

Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25239593                  |
| Superficie netta    | ca. 308,17 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 9                         |
| Camere da letto     | 7                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1970                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 539.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                      |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Balcone                                            |

Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.12.2025           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 192.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |



Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare, costruita nel 1970, offre circa 308 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 700 m<sup>2</sup>. Attualmente completamente affittata, la proprietà offre una solida fonte di reddito. Tuttavia, grazie ai significativi lavori di ristrutturazione richiesti, vi è il potenziale per un aumento di valore a lungo termine. La casa è composta da nove locali, di cui sette camere da letto, offrendo opzioni di utilizzo versatili, ideali per soluzioni abitative condivise o famiglie numerose. Due balconi ampliano la superficie abitabile e offrono una piacevole area esterna. Con finiture di base e l'ultimo intervento di ammodernamento effettuato nel 2000 (sostituzione dell'impianto di riscaldamento), la proprietà è un classico progetto di ristrutturazione. La casa offre non solo la possibilità di un'ampia modernizzazione, ma anche la possibilità di demolizione e nuova costruzione dopo un cambio di inquilino per creare uno spazio abitativo completamente nuovo. La posizione vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la vicinanza ai servizi di prima necessità. Questo rende la proprietà attraente sia per gli investitori che per gli acquirenti alla ricerca di un immobile con potenziale di sviluppo. Questo edificio plurifamiliare, da ristrutturare, offre numerosi vantaggi e opportunità di sviluppo. Il contratto di locazione esistente genera già un reddito da locazione stabile, rendendolo un investimento sicuro. Allo stesso tempo, le notevoli esigenze di ristrutturazione offrono agli acquirenti l'opportunità ideale per rimodernare completamente l'immobile secondo i propri desideri o per utilizzare il terreno per nuove costruzioni. Con un lotto di circa 700 m<sup>2</sup>, la proprietà offre anche ampio spazio per utilizzi personalizzati, adattabili alle esigenze personali o economiche. Questa proprietà è perfetta per investitori che desiderano sfruttare il potenziale di un immobile ben locato ma da ristrutturare, o per proprietari di case lungimiranti che desiderano trasformare un immobile secondo le proprie specifiche. Siete invitati a presentare un'offerta superiore al prezzo richiesto, in modo che il proprietario possa decidere se accettarla o meno. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per valutare personalmente le possibilità di questo entusiasmante progetto. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente i vantaggi e il potenziale di sviluppo dell'immobile.

Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Dettagli dei servizi

- \* Renditeobjekt
- \* Mieteinnahmen
- \* 2 Wohneinheiten
- \* Bis 1. OG massiv gebaut, darüber Holzständerweise
- \* 2 Balkone

Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Tutto sulla posizione

Zwingenberg ist ein mittelalterliches Städtchen an der Bergstraße mit charmanter, historischer Altstadt, einem Marktplatz mit Brunnen und kleinem Stadtpark.

Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge oder ausgedehnte Wanderungen in die Weinberge und in den vorderen Odenwald unternehmen.

Über den Blütenweg können Sie Bensheim-Auerbach in ca. 30-40 Minuten zu Fuß erreichen.

Durch die perfekte Verkehrsanbindung an die A5 lassen sich die Metropolstädte Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg in ca. 30-40 Minuten mit dem Pkw erreichen



Codice oggetto: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.12.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239593 - 64673 Zwingenberg

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

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

---

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