

Oberzent

## Attraktive Kapitalanlage: ca. 7,6 % Rendite im Zweifamilienhaus + Einliegerwohnung

*Número da propriedade: 25177032a*



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

**PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 259 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25177032a                               | Preço de compra             | 289.000 EUR   |
| Área                   | ca. 162 m <sup>2</sup>                  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         | Modernização / Reciclagem   | 2024  |
| Quartos                | 8                                       | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 5                                       | Móveis                      | Terraço   |
| Casas de banho         | 3                                       |                             |   |
| Ano de construção      | 1970                                    |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |                             |   |

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 202.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 12.03.2034          | Classificação energética                                 | G                           |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2022                        |

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



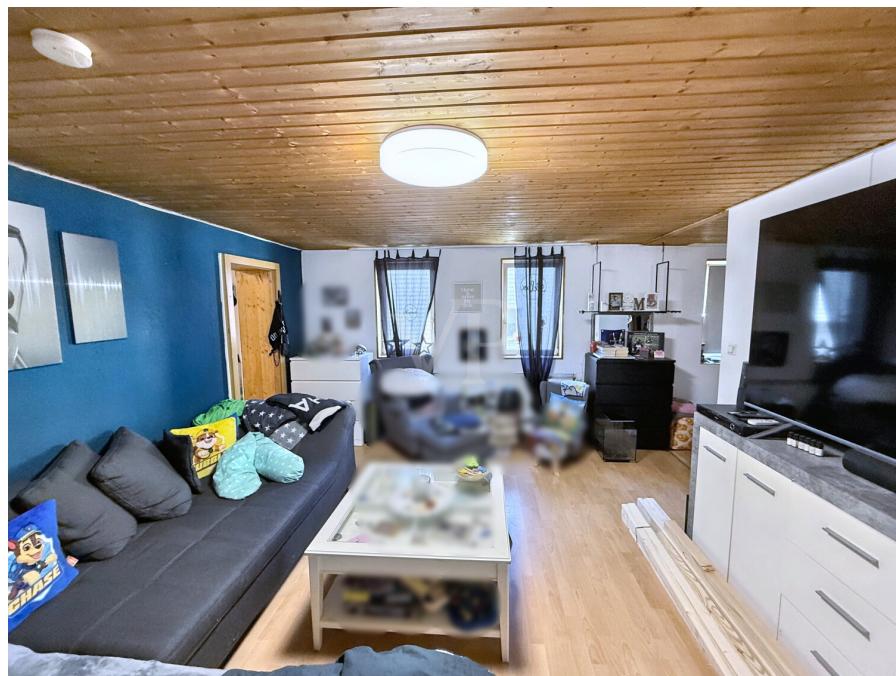
Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



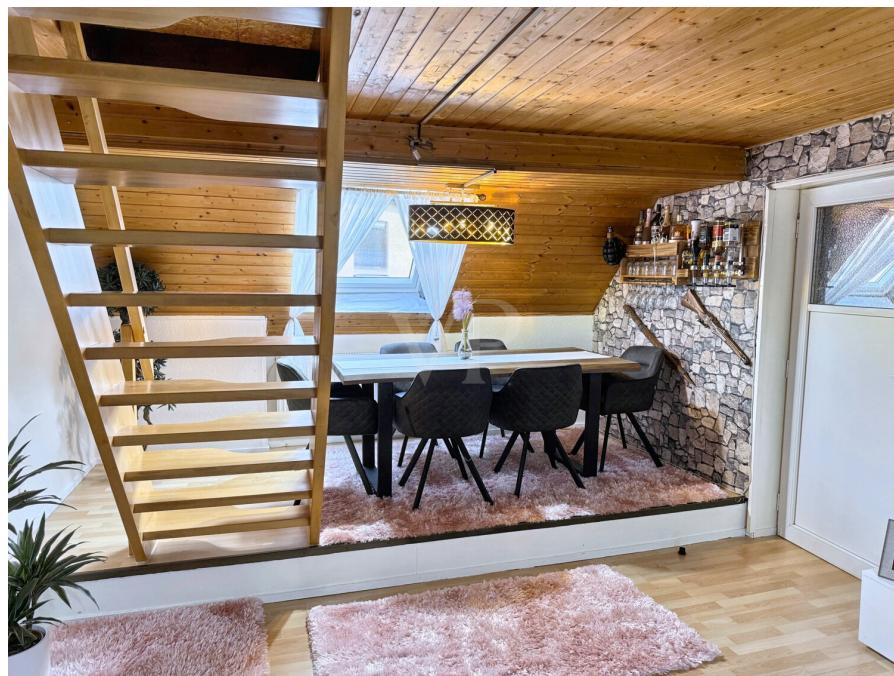
Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## O imóvel



Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf einem ca. 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Lage ist ruhig, aber dennoch zentral – ein klarer Vorteil für Mieter und Investoren gleichermaßen.

Das massiv gebaute Haus bietet insgesamt ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei gut geschnittene Einheiten. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup> wurde vollständig saniert und verfügt über einen eigenen Eingang. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung mit großzügigem Grundriss, während die Wohneinheit im zweiten Obergeschoss ca. 51 m<sup>2</sup> umfasst und sich durch ihre kompakte, gut vermietbare Struktur auszeichnet.

Die jährlichen Kaltmieteinnahmen betragen 19.680 €, was in Verbindung mit der stabilen Vermietungssituation eine attraktive Mietrendite von 6,8 % ergibt.

Die Ausstattung ist zweckmäßig und gepflegt. Die Zentralheizung wurde 2022 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet hier zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Haustechnik und Nebennutzung.

Zwei Außenstellplätze gehören zum Objekt und sind aktuell vermietet. Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen.

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Tudo sobre a localização

Dieses vollständig vermietete Mehrfamilienhaus befindet sich in der begehrten Kernstadt von Oberzent-Berfelden 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 Berfelden 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.

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25177032a - 64760 Oberzent

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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