Zwingenberg

Top Renditeobjekt auf großem Grundstück

VP azonosító: 25239593

VÉTELÁR: 779.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 308,17 m^2 • **SZOBÁK:** 9 • **FÖLDTERÜLET:** 700 m^2

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Áttekintés

VP azonosító	25239593
Hasznos lakótér	ca. 308,17 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	9
Hálószobák	7
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	779.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.04.2025
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	192.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN®

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Az ingatlan

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Az els? benyomás

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 308 m² und befindet sich auf einem ca. 700 m² großen Grundstück. Das Objekt ist aktuell gut vermietet und bietet daher bereits eine solide Einnahmequelle. Gleichzeitig besteht aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs die Möglichkeit, den Wert dieser Immobilie langfristig zu steigern. Das Haus umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ideal für Wohngemeinschaften oder große Familien. Zwei Balkone erweitern die Wohnfläche und bieten einen gemütlichen Außenbereich. Mit einer einfachen Ausstattung und zuletzt durchgeführten Modernisierungsarbeiten im Jahr 2000 (Erneuerung der Heizungsanlage) ist die Immobilie ein klassisches Sanierungsobjekt. Das Haus bietet nicht nur Spielraum für umfangreiche Modernisierungen, sondern auch die Option, nach Mieterwechsel durch Abriss und Neubau eine völlig neue Wohnidee zu verwirklichen. Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Damit ist die Immobilie attraktiv sowohl für Investoren als auch für Käufer, die ein Grundstück mit Entwicklungspotenzial suchen. Das sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus bietet zahlreiche Vorteile und Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die bestehende Vermietung generiert das Objekt bereits stabile Mieteinnahmen, was es zu einer soliden Investition macht. Gleichzeitig eröffnet der hohe Sanierungsbedarf Käufern die optimale Gelegenheit, die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen umfassend zu modernisieren oder das Grundstück für einen Neubau zu nutzen. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 700 m² bietet das Objekt zudem ausreichend Raum für individuelle Nutzungskonzepte, die an persönliche oder wirtschaftliche Anforderungen angepasst werden können. Dieses Objekt eignet sich perfekt für Investoren, die das Potenzial eines gut vermieteten, sanierungsbedürftigen Hauses nutzen möchten, oder für visionäre Eigenheimbesitzer, die eine Immobilie nach eigenen Wünschen umgestalten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten dieses spannenden Projekts zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge und das Entwicklungspotenzial der Immobilie persönlich vorzustellen.

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Minden a helyszínr?l

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

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25239593 - 64673 Zwingenberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com