

Eberbach

# 9% Rendite! Historisches MFH in der Altstadt von Eberbach

CODE DU BIEN: 25177017



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

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 242 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25177017               |
| Surface habitable      | ca. 255 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 9                      |
| Chambres à coucher     | 5                      |
| Salles de bains        | 4                      |
| Année de construction  | 1735                   |
| Place de stationnement | 3 x surface libre      |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 279.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1990   |
| État de la propriété         | A rénover  |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 111 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine   |

CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach**

## Une première impression

Vollvermietetes, geräumiges Mehrfamilienhaus inmitten der Innenstadt von Eberbach

Das mehrstöckige Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1735 befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 242 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit zur Vermietung von Wohneinheiten. Die Nettomieteinnahmen belaufen sich im Jahr auf ca. 25.400 €.

Das Haus besticht durch seinen historischen Charme und die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu modernisieren. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 1990 statt, in diesem Zeitraum wurde das Hinterhaus angebaut.

Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in allen Räumen und bietet Komfort in den kalten Monaten. Die Ausstattungsqualität ist einfach, aber funktional und bietet die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht es, jeden Raum individuell zu nutzen und den neuen Besitzern viele Möglichkeiten zur Gestaltung zu bieten. Die 9 Zimmer verteilen sich auf mehrere Etagen, wodurch Privatsphäre und genügend Platz für alle Bewohner gewährleistet sind.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Ebenso sind Restaurants, Parks und Freizeiteinrichtungen in der Nähe und laden zum Entspannen und Genießen ein.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein charmantes Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial, das darauf wartet, von neuen Eigentümern liebevoll renoviert und zu einem gemütlichen Zuhause für eine Familie oder zur Vermietung umgestaltet zu werden. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## Détails des commodités

- \* Einbauküchen
- \* Balkon
- \* Tageslichtbadezimmer
- \* 2-fach verglaste Holzfenster
- \* diverse Schlafzimmer
- \* 3 KfZ-Stellplätze
- \* Ladenfläche mit Expansionspotential
- \* Zentral gelegen

**CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach**

## Tout sur l'emplacement

Eberbach ist im nördlichen Baden-Württemberg in der Neckartal Region gelegen und grenzt an das Bundesland Hessen an. Benachbarte Orte von Eberbach sind Mudau, Waldbrunn (Odenwald), Schönbrunn (Baden) sowie die hessischen Orte Hirschhorn, Rothenberg, Sensbachtal und Beerfelden im Odenwald. Mit seinen ca. 14.500 Einwohnern und seiner 10 Stadtteile gehört Eberbach zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Burgruine Eberbach sowie diverse Wanderwege laden zum Wandern und Erkunden der historisch geprägten Umgebung ein. Darüber hinaus können in Eberbachs Stadtkern Museen, Cafés und Restaurants besucht werden.

Ein modernes Krankenhaus sowie einige Schulen, stellen den medizinischen Bedarf- und die Bildung sicher.

Eberbach ist an der B37 gelegen, sodass eine Verkehrsanbindung nach Heidelberg und über das Neckartal in Richtung Mosbach gegeben ist. Weiterhin besteht eine Anbindung an die B45 Richtung Erbach und Michelstadt in den südlichen Odenwaldkreis.

**CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25177017 - 69412 Eberbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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