

Worms / Hochheim

Exklusive Kapitalanlage: Ihre Chance auf Rendite in Top-Lage!

????????? ??????????: 24239543



www.von-poll.com

???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 384 m² • ?????????: 15 • ??????? ??: 453 m²

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239543	????? ???????	698.000 EUR
????????????	ca. 384 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	15	????? ???????????????	2023
?????????????? ??? ????????????	9	????????? ??????????????	????????
????????????	6	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1949	??????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 3 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	257.20 kWh/m ² a
??????????????	28.10.2030	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

?? ????????



???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

??? ?????? ???????????

Dieses charmante 6-Parteienhaus aus dem Jahr 1949 bietet eine einmalige Gelegenheit für Kapitalanleger. Das Haus befindet sich auf einem ca. 453 m² großen Grundstück und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 384 m², die sich auf sechs gut geschnittene Wohneinheiten verteilt. Im Jahr 2023 wurden die Heizungen erneuert, und im Jahr 2022 erfolgte eine komplette Erneuerung der Wasserzähler. Diese Investitionen gewährleisten eine moderne und effiziente Versorgung der Wohnungen und tragen zur Wertsteigerung des Objekts bei. Jede der sechs Wohneinheiten ist mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet und bietet entweder einen Balkon oder eine Terrasse / Wintergarten, was den Wohnkomfort erheblich erhöht. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen außerdem über einen Garten. Vier der Wohnungen verfügen über Balkone, während eine der beiden Wohnungen im Erdgeschoss eine großzügige Terrasse und die andere einen mit Glas umschlossenen Wintergarten bieten, die sich ideal zum Entspannen im Freien eignen. Für ausreichend Stellplätze ist ebenfalls gesorgt: Eine Doppelgarage, eine weitere Einzelgarage und drei zusätzliche Stellplätze bieten den Mietern komfortable Parkmöglichkeiten. Jeder Wohnung ist außerdem ein eigener Kellerraum zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und machen die Lage sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen attraktiv. Dieses gepflegte und modernisierte 6-Parteienhaus bietet eine hervorragende Möglichkeit zur Kapitalanlage, die durch stabile Mieteinnahmen besticht. Dank der attraktiven Lage und der modernen Ausstattungsmerkmale sind die Wohneinheiten äußerst begehrt, was zu einer soliden Vermietbarkeit und einer nachhaltigen Rendite führt. Nutzen Sie diese einzigartige Chance, in eine erstklassige Immobilie zu investieren, die Ihnen eine sichere und lukrative Einnahmequelle bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem erstklassigen Investmentobjekt!

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

????????????????? ??? ??????????

- 4 Balkone
- 2 Terrassen
- 3 Stellplätze
- 1x Doppelgarage
- 1x Garage
- Fliesen
- Holzdielenboden

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

??? ??? ??? ????????????

Hochheim ist ein malerischer Stadtteil der historischen Stadt Worms, gelegen im Südwesten Deutschlands in Rheinland-Pfalz. Diese charmante Gegend vereint das Beste aus urbanem Leben und ländlicher Idylle, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters macht. Worms-Hochheim verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B9 und die nahegelegene Autobahn A61 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Mannheim, Ludwigshafen und Mainz. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen ins Zentrum von Worms und zu anderen Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Worms ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet direkte Zugverbindungen in die Metropolregion Rhein-Neckar sowie nach Frankfurt und Karlsruhe. Im Herzen des Stadtteils finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt: Restaurants, Cafés und Weinstuben laden zum Verweilen und Genießen ein. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet Hochheim ein modernes Gesundheitszentrum sowie mehrere Apotheken und Arztpraxen. Die Stadt punktet mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Besonders reizvoll ist das nahegelegene Rheinufer, das mit seinen grünen Auen und malerischen Wegen ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten bietet. Sportbegeisterte finden in Hochheim diverse Vereine und Sportanlagen, darunter Fußballplätze, Tennisanlagen und ein Fitnessstudio. Worms selbst ist eine Stadt mit reicher Geschichte und kulturellem Erbe. Der berühmte Wormser Dom und die Nibelungenfestspiele sind nur zwei der vielen kulturellen Highlights, die jährlich zahlreiche Besucher anziehen. Insgesamt bietet Worms-Hochheim eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung, gepaart mit einem reichen kulturellen Erbe und einer starken Gemeinschaft.

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 257.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24239543 - 67549 Worms / Hochheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com