

Viernheim

Zukunftssicher wohnen & investieren – Mehrfamilienhaus für Anleger und Familien

Property ID: 25239610



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 295 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 606 m²

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

At a glance

Property ID	25239610
Living Space	ca. 295 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1957

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	288.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

The property



Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

The property



Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

The property



Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

The property



Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Blick für Potenzial.

Die im Jahr 1957 errichtete Immobilie befindet sich in einem guten und regelmäßig modernisierten Zustand. Sie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 295?m² auf einem ca. 606?m² großen Grundstück und umfasst insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, verteilt auf drei Wohneinheiten mit separaten Eingängen.

Aktuell sind zwei der drei Wohnungen vermietet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses kann neu vermietet oder eigengenutzt werden. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend als Kapitalanlage mit Entwicklungschancen, aber ebenso für Mehrgenerationenwohnen oder alternative Wohnkonzepte.

Ein besonderes Highlight ist die ehemalige Gaststätte im Erdgeschoss, die aktuell leer steht. Mit einer Fläche von rund 70?m² eröffnet sie interessante Perspektiven – etwa als vierte Wohneinheit oder zur Erweiterung bestehender Wohnflächen. Für diese Fläche liegt bereits eine Planung für einen zweigeschossigen Wohnanbau mit großzügiger Dachterrasse und ca. 200?m² Wohnfläche vor – ein möglicher Schritt zur signifikanten Wertsteigerung des Objekts.

Die Ausstattung der Immobilie überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gasetagenheizungen sowie gepflegte Fliesenböden in allen Wohnbereichen. Im Jahr 2010 wurde zudem ein kernsanierter Anbau mit Pultdach realisiert, der das Gebäude architektonisch aufwertet.

Die drei Wohnungen sind jeweils funktional geschnitten und erstrecken sich über je eine Etage. Jedes Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Eine Terrasse im Außenbereich schafft zusätzlichen Freiraum.

Die Lage punktet durch zentrale Anbindung, gute Infrastruktur und eine hohe Nachfrage im Wohnbereich – ein klarer Vorteil für Mietinteressenten und Selbstnutzer gleichermaßen.

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine attraktive Gelegenheit für Investoren und Familien mit

Weitblick. Es bietet sofortige Mieteinnahmen, solides Entwicklungspotenzial und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

Details of amenities

- 2 vermietete Wohneinheiten, 1 Wohneinheit frei vermietbar
- 1 zusätzliche Gewerbeeinheit ausbau- und vermietbar
- Gasetagenheizung
- Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen und Alurahmen
- Laminat und Fliesen
- Terrasse
- Dachisolierung mit Zwischensparrendämmung
- teilweise Erneuerung der Elektroinstallation und Versorgungsleitungen

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

All about the location

Viernheim ist eine Stadt im Süden Hessens und Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie besticht durch eine charmante Altstadt und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und ein Einkaufszentrum, sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Stadt bietet ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, darunter zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios, Rad- und Wanderwege sowie Sportplätze. Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während der Stadtpark ein beliebter Treffpunkt für Erholung und Picknicks ist.

Ein besonderes Highlight ist das Rhein-Neckar-Zentrum, eines der größten Einkaufszentren der Region. Mit einer breiten Auswahl an Geschäften – von Mode über Elektronik bis hin zu Lebensmitteln – bietet es ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Autobahnen A5 und A67 sind Metropolen wie Mannheim und Heidelberg in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt sowie die Frankfurter Innenstadt liegen nur rund 35 Autominuten entfernt. Zusätzlich sorgt ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit Bussen und Bahnen für eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten.

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 288.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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 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.

Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com