

Viernheim

## Future-proof living & investing – Multi-family house for investors and families

*Property ID: 25239610*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 606 m<sup>2</sup>

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	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 196 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2010
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Year of construction	1957	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/m <sup>2</sup> a
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



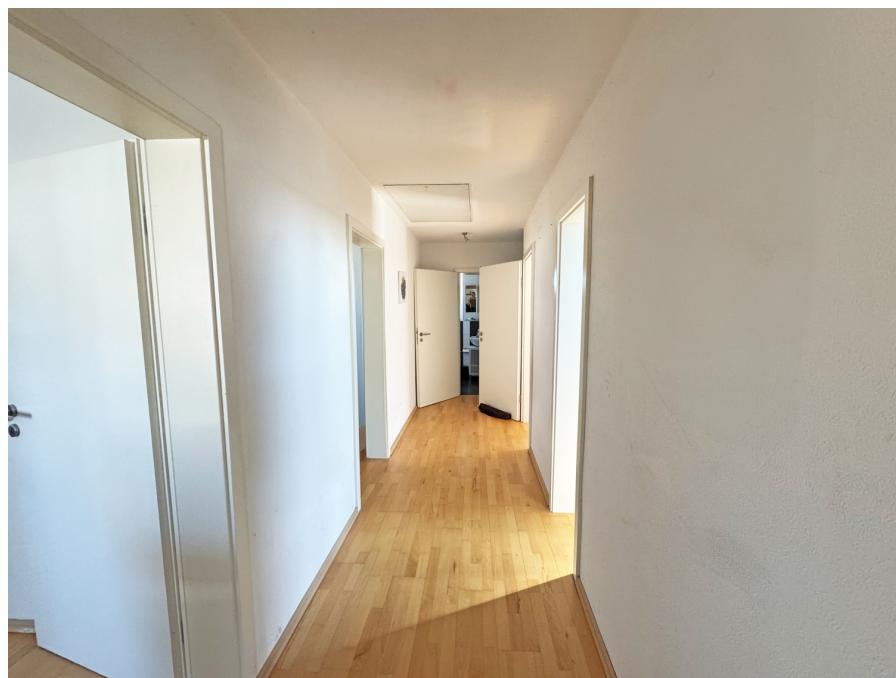
Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

## The property



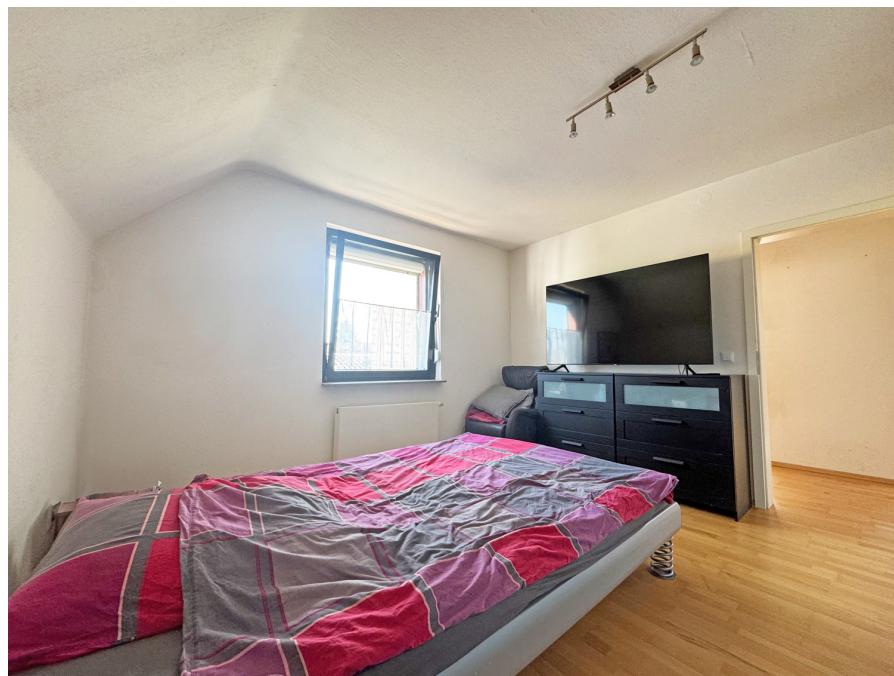
Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim

## The property



**Property ID: 25239610 - 68519 Viernheim**

## A first impression

For sale is a well-maintained multi-family home with versatile usage options – ideal for investors or owner-occupiers with an eye for potential. Built in 1957, the property is in good condition and has been regularly modernized. It offers a total living area of approximately 295 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 606 m<sup>2</sup> and comprises a total of 9 rooms, including 6 bedrooms and 3 bathrooms, distributed across three apartments with separate entrances. Currently, two of the three apartments are rented. The apartment on the first floor of the front building can be rented out again or used by the owner. This makes the property ideally suited as an investment with development potential, but also for multi-generational living or alternative housing concepts. A particular highlight is the former restaurant on the ground floor, which is currently vacant. With an area of approximately 70 m<sup>2</sup>, it offers interesting possibilities – for example, as a fourth apartment or for expanding existing living space. Plans already exist for a two-story residential extension with a spacious roof terrace and approximately 200 m<sup>2</sup> of living space – a potential step towards significantly increasing the property's value. The property boasts modern living comforts: double-glazed PVC windows, individual gas-fired central heating, and well-maintained tiled floors throughout. In 2010, a completely renovated extension with a pitched roof was added, further enhancing the building's architectural appeal. The three apartments each have a functional layout and occupy one floor. Every bathroom features a bathtub and shower. An outdoor terrace provides additional outdoor space. The location offers excellent transport links, good infrastructure, and high demand for residential properties – a clear advantage for both prospective tenants and owner-occupiers. This multi-family building presents an attractive opportunity for investors and forward-thinking families. It offers immediate rental income, solid development potential, and flexible usage options. We would be pleased to provide further information or arrange a viewing appointment.

**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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 288.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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

**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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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