

Viernheim

Vivienda e inversión a prueba de futuro: casa multifamiliar para inversores y familias

Número de propiedad: 25239610



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196 m² • HABITACIONES: 9 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m²**

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

De un vistazo

Número de propiedad	25239610
Superficie habitable	ca. 196 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1957

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 125 m ²
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	288.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	25.06.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

La propiedad



Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

La propiedad



Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

La propiedad



Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

La propiedad



Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

Una primera impresión

Se vende una vivienda multifamiliar en buen estado con múltiples posibilidades de uso, ideal para inversores o propietarios con potencial. Construida en 1957, la propiedad se encuentra en buen estado y ha sido modernizada periódicamente. Ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 295 m² en una parcela de aproximadamente 606 m² y consta de un total de 9 estancias, incluyendo 6 dormitorios y 3 baños, distribuidas en tres apartamentos con entradas independientes. Actualmente, dos de los tres apartamentos están alquilados. El apartamento en la primera planta del edificio delantero puede ser alquilado de nuevo o utilizado por el propietario. Esto la convierte en una inversión ideal con potencial de desarrollo, pero también para viviendas multigeneracionales o para conceptos de vivienda alternativos. Destaca especialmente el antiguo restaurante en la planta baja, actualmente desocupado. Con una superficie de aproximadamente 70 m², ofrece interesantes posibilidades, por ejemplo, como cuarto apartamento o para ampliar la vivienda existente. Ya existen planes para una ampliación residencial de dos plantas con una amplia azotea y aproximadamente 200 m² de superficie habitable, lo que podría suponer un importante incremento del valor de la propiedad. La propiedad cuenta con modernas comodidades: ventanas de PVC con doble acristalamiento, calefacción central de gas individual y suelos de baldosas en buen estado. En 2010, se añadió una ampliación completamente renovada con tejado a dos aguas, lo que realzó aún más el atractivo arquitectónico del edificio. Los tres apartamentos tienen una distribución funcional y ocupan una sola planta. Todos los baños disponen de bañera y ducha. Una terraza exterior proporciona espacio adicional. La ubicación ofrece excelentes conexiones de transporte, buena infraestructura y una alta demanda de viviendas, una clara ventaja tanto para futuros inquilinos como para propietarios. Este edificio multifamiliar representa una atractiva oportunidad para inversores y familias con visión de futuro. Ofrece ingresos por alquiler inmediatos, un sólido potencial de desarrollo y opciones de uso flexibles. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25239610 - 68519 Viernheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com