Viernheim

Un logement et un investissement à l'épreuve du temps – Immeuble multifamilial pour investisseurs et familles

CODE DU BIEN: 25239610

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 606 m^2

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

- 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: 25239610 - 68519 Viernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239610
Surface habitable	ca. 196 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1957

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 125 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	288.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

Une première impression

À vendre : une maison multifamiliale bien entretenue offrant de multiples possibilités d'aménagement – idéale pour les investisseurs ou les propriétaires occupants soucieux du potentiel. Construite en 1957, la propriété est en bon état et a été régulièrement modernisée. Elle offre une surface habitable totale d'environ 295 m² sur un terrain d'environ 606 m² et comprend 9 pièces, dont 6 chambres et 3 salles de bains, réparties dans trois appartements avec entrées indépendantes. Actuellement, deux des trois appartements sont loués. L'appartement situé au premier étage du bâtiment principal peut être remis en location ou occupé par le propriétaire. Cette configuration fait de cette propriété un bien idéal pour un investissement avec un fort potentiel de développement, mais aussi pour un logement multigénérationnel ou des concepts d'habitat alternatifs. L'ancien restaurant au rez-de-chaussée, actuellement vacant, constitue un atout majeur. D'une superficie d'environ 70 m², il offre des possibilités intéressantes – par exemple, la création d'un quatrième appartement ou l'agrandissement de la surface habitable existante. Des plans existent déjà pour une extension résidentielle de deux étages avec une spacieuse terrasse sur le toit et environ 200 m² de surface habitable – une étape potentielle pour augmenter significativement la valeur du bien. Ce dernier offre un confort moderne : fenêtres PVC double vitrage, chauffage central individuel au gaz et carrelage en excellent état. En 2010, une extension entièrement rénovée avec un toit en pente a été ajoutée, renforçant encore le charme architectural du bâtiment. Les trois appartements, chacun occupant un étage, bénéficient d'une configuration fonctionnelle. Chaque salle de bain est équipée d'une baignoire et d'une douche. Une terrasse extérieure offre un espace extérieur supplémentaire. L'emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transport, d'infrastructures de qualité et d'une forte demande en logements – un atout indéniable pour les locataires potentiels comme pour les propriétaires occupants. Cet immeuble collectif représente une opportunité attrayante pour les

investisseurs et les familles tournées vers l'avenir. Il offre un revenu locatif immédiat, un fort potentiel de développement et de nombreuses possibilités d'aménagement. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239610 - 68519 Viernheim

Contact

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

Gernot Heiss

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

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

www.von-poll.com