

Viernheim

## Zukunftssicher wohnen & investieren – Mehrfamilienhaus für Anleger und Familien

???????: 25239610



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 549.000 EUR • ??????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ??????: 606 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

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

????????? ??????????: 25239610 - 68519 Viernheim

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25239610
???????????	ca. 196 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
????????????? ????	6
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1957

????? ????????	549.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2010
???????????	???????
???????????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>
???????	???????

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

## ?????????? ???

??????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
??????????	??????????	??????????	
???? ????????????	??????	???????	288.10 kWh/m²a
??????????????	25.06.2035	??????????	
??????????????????		??????????	H
?????????? ??		??????????	
???? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1958
		?????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????	

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ??????



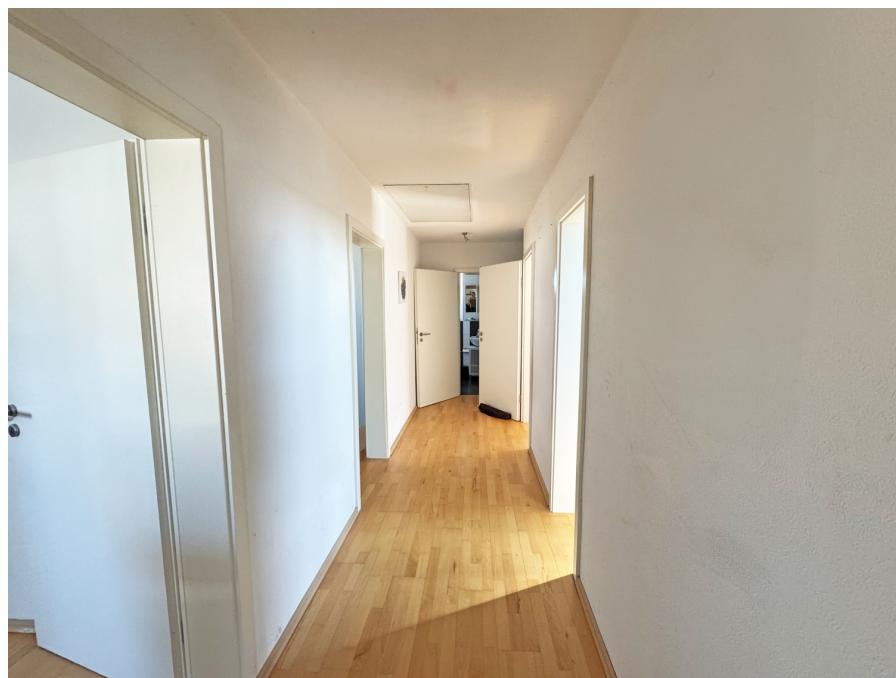
???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ??????



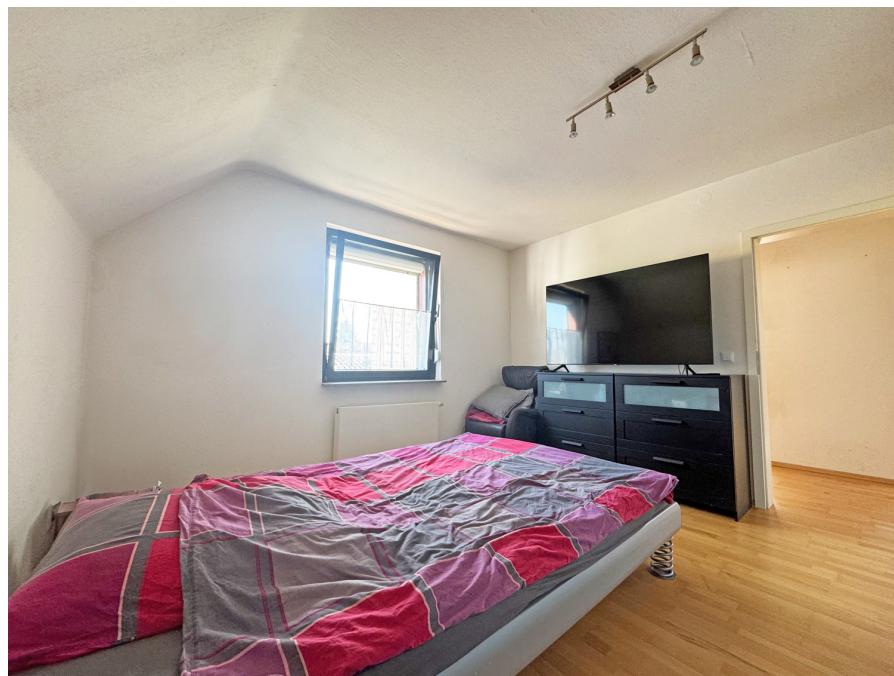
???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ??????



???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ???????



???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

## ??? ????

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?m<sup>2</sup> auf einem ca. 606?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

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

Vierenheim 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.

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

## ????? ????????????

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

???????? ?????: 25239610 - 68519 Viernheim

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

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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