

**Viernheim**

????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ??  
????????? – ?????????????????? ??? ?????????????? ???  
?????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25239610



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 196 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 606 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

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

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ??? ??????

??????? ????????	<b>25239610</b>	???? ??????	<b>549.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 196 m<sup>2</sup></b>	??????????	<b>Käuferprovision</b>
????? ??????	<b>????????????? ??????</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????	<b>9</b>		<b>MwSt.) des</b>
?????????? ???	<b>6</b>		<b>beurkundeten</b>
?????????		???? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
?????????	<b>3</b>	???? ????????????	<b>2010</b>
???? ????????????	<b>1957</b>	????????? ????????????	<b>???????</b>
		???????????????????????	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
		??????	
		???????	<b>??????</b>

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

?????????? ?

?????????	???????? ?	????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ?	?????	????? ?	288.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????	25.06.2035	?????????	
????????????		?????????	H
????? ?		?????????	
???? ?	?????	?????????	1958
		????? ? ?	
		?????????	
		????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

?? ????????





**Αριθμός ακινήτου: 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

**Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Αριθμός ακινήτου: 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)