

**Viernheim**

# Διαβίωση και επενδύσεις με προοπτική για το μέλλον – Πολυκατοικία για επενδυτές και οικογένειες

**Αριθμός ακινήτου: 25239610**



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

**ΤΙΜΗ 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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239610	Τιμή αγοράς	549.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 196 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2010
Δωμάτια	9	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 125 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Κήπος
Έτος κατασκευής	1957		

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	288.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1958

Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια καλοδιατηρημένη πολυκατοικία με ευέλικτες επιλογές χρήσης – ιδανική για επενδυτές ή ιδιοκτήτες-ενοίκους με όραμα για δυνατότητες. Χτισμένο το 1957, το ακίνητο είναι σε καλή κατάσταση και έχει ανακαινιστεί τακτικά. Προσφέρει συνολική επιφάνεια περίπου 295 τ.μ. σε οικόπεδο περίπου 606 τ.μ. και αποτελείται από συνολικά 9 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 6 υπνοδωματίων και 3 μπάνιων, κατανομημένα σε τρία διαμερίσματα με ξεχωριστές εισόδους. Επί του παρόντος, δύο από τα τρία διαμερίσματα είναι ενοικιασμένα. Το διαμέρισμα στον πρώτο όροφο του μπροστινού κτιρίου μπορεί να ενοικιαστεί ξανά ή να χρησιμοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη. Αυτό καθιστά το ακίνητο ιδανικό ως επένδυση με αναπτυξιακό δυναμικό, αλλά και για διαβίωση πολλαπλών γενεών ή εναλλακτικές ιδέες στέγασης. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το πρώην εστιατόριο στο ισόγειο, το οποίο είναι προς το παρόν κενό. Με επιφάνεια περίπου 70 τ.μ., προσφέρει ενδιαφέρουσες δυνατότητες – για παράδειγμα, ως τέταρτο διαμέρισμα ή για επέκταση του υπάρχοντος χώρου διαβίωσης. Υπάρχουν ήδη σχέδια για μια διώροφη επέκταση κατοικίας με ευρύχωρη ταράτσα και περίπου 200 τ.μ. χώρου διαβίωσης – ένα πιθανό βήμα προς τη σημαντική αύξηση της αξίας του ακινήτου. Το ακίνητο διαθέτει σύγχρονες ανέσεις διαβίωσης: διπλά τζάμια από PVC, ατομική κεντρική θέρμανση με φυσικό αέριο και καλοδιατηρημένα πλακάκια δαπέδου σε όλους τους χώρους. Το 2010, προστέθηκε μια πλήρως ανακαινισμένη επέκταση με κεκλιμένη στέγη, ενισχύοντας περαιτέρω την αρχιτεκτονική ελκυστικότητα του κτιρίου. Τα τρία διαμερίσματα έχουν λειτουργική διαρρύθμιση και καταλαμβάνουν έναν όροφο. Κάθε μπάνιο διαθέτει μπανιέρα και ντους. Μια εξωτερική βεράντα παρέχει επιπλέον εξωτερικό χώρο. Η τοποθεσία προσφέρει εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις, καλές υποδομές και υψηλή ζήτηση για κατοικίες – ένα σαφές πλεονέκτημα τόσο για τους υποψήφιους ενοικιαστές όσο και για τους ιδιοκτήτες. Αυτό το πολυκατοικία αποτελεί μια ελκυστική ευκαιρία για επενδυτές και

οικογένειες με προοδευτικό πνεύμα. Προσφέρει άμεσο εισόδημα από ενοίκια, ισχυρό αναπτυξιακό δυναμικό και ευέλικτες επιλογές χρήσης. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού επίσκεψης.

**Αριθμός ακινήτου: 25239610 - 68519 Viernheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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