

Viernheim

Jövobiztos lakhatás és befektetés – Többlakásos ház befektetőknek és családoknak

VP azonosító: 25239610



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 606 m²

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Áttekintés

VP azonosító	25239610
Hasznos lakótér	ca. 196 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1957

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2010
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 125 m ²
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	288.10 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkező, többlakásos ház – ideális befektetőknek vagy új életet kedvelő tulajdonosoknak. Az 1957-ben épült ingatlan jó állapotban van, és rendszeresen felújították. Kb. 295 m² teljes lakóterületet kínál egy kb. 606 m²-es telken, és összesen 9 szobából, köztük 6 hálósobából és 3 fürdoszobából áll, amelyek három külön bejáratú lakásban oszlanak meg. Jelenleg a három lakásból kettő bérbe van adva. Az első épület első emeletén található lakás újra kiadható, vagy a tulajdonos is használhatja. Ezáltal az ingatlan ideálisan alkalmas fejlesztési potenciállal rendelkező befektetésként, de többgenerációs lakhatásra vagy alternatív lakhatási koncepciókra is alkalmas. Különös vonzeró a földszinten található, jelenleg üresen álló egykori étterem. Kb. 70 m²-es alapterületével érdekes lehetőségeket kínál – például negyedik lakásként vagy a meglévő lakótér bővítésére. Már léteznek tervek egy kétszintes lakóépület bővítésére, tágas tetoteraszal és körülbelül 200 m² lakótérrel – ez egy lehetséges lépés az ingatlan értékének jelentős növelése felé. Az ingatlan modern lakhatási kényelemmel büszkélkedhet: dupla üvegezésű PVC ablakok, egyedi gázfűtés és jól karbantartott járólaponozott padló mindenhol. 2010-ben egy teljesen felújított, ferde tetovel ellátott bővítményt építettek hozzá, ami tovább fokozta az épület építészeti vonzerejét. A három lakás mindegyike funkcionális elrendezésű és egy emeletet foglal el. Minden fürdoszobában kád és zuhanyzó található. A kültéri terasz további kültéri teret biztosít. A helyszín kiváló közlekedési kapcsolatokkal, jó infrastruktúrával és nagy kereslettel rendelkezik a lakóingatlanok iránt – ami egyértelmű elnyt jelent mind a leendő bérlok, mind a tulajdonos-lakók számára. Ez a többlakásos épület vonzó lehetőséget kínál a befektetők és az előre gondolkodó családok számára. Azonnali bérleti jövedelmet, jelentős fejlesztési potenciált és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál. Örömmel adunk további információkat vagy szervezünk meg egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25239610 - 68519 Viernheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com