

Viernheim

# Vivere e investire nel futuro: casa plurifamiliare per investitori e famiglie

Codice oggetto: 25239610



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239610
Superficie netta	ca. 196 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 62 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	288.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## Una prima impressione

In vendita una casa plurifamiliare ben tenuta con molteplici possibilità di utilizzo, ideale per investitori o proprietari attenti al potenziale. Costruita nel 1957, la proprietà è in buone condizioni ed è stata regolarmente ristrutturata. Offre una superficie abitabile complessiva di circa 295 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 606 m<sup>2</sup> e comprende un totale di 9 locali, di cui 6 camere da letto e 3 bagni, distribuiti in tre appartamenti con ingressi separati. Attualmente, due dei tre appartamenti sono affittati. L'appartamento al primo piano dell'edificio anteriore può essere riaffittato o utilizzato dal proprietario. Questo rende l'immobile ideale come investimento con potenziale di sviluppo, ma anche per una vita multigenerazionale o per soluzioni abitative alternative. Di particolare interesse è l'ex ristorante al piano terra, attualmente vuoto. Con una superficie di circa 70 m<sup>2</sup>, offre interessanti possibilità, ad esempio come quarto appartamento o per ampliare la superficie abitabile esistente. È già in progetto un ampliamento residenziale su due piani con un'ampia terrazza sul tetto e circa 200 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, un potenziale passo avanti verso un significativo aumento del valore dell'immobile. L'immobile vanta moderni comfort abitativi: finestre in PVC con doppi vetri, riscaldamento centralizzato a gas individuale e pavimenti piastrellati ben tenuti in tutti gli ambienti. Nel 2010 è stato aggiunto un ampliamento completamente ristrutturato con tetto a falde, che ha ulteriormente valorizzato l'edificio dal punto di vista architettonico. I tre appartamenti presentano una disposizione funzionale e occupano un unico piano. Ogni bagno è dotato di vasca e doccia. Una terrazza esterna offre ulteriore spazio esterno. La posizione offre ottimi collegamenti di trasporto, buone infrastrutture e un'elevata domanda di immobili residenziali, un chiaro vantaggio sia per i potenziali inquilini che per i proprietari. Questo edificio multifamiliare rappresenta un'opportunità interessante per investitori e famiglie lungimiranti. Offre un reddito da locazione immediato, un solido potenziale di sviluppo e opzioni di utilizzo flessibili. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 25239610 - 68519 Viernheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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