Viernheim

Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten und Ausbaupotenzial – Kapitalanlage mit Zukunft

Objektnummer: 26239762



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201.46 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 606 m²

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239762
Wohnfläche	ca. 201.46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1957

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 125 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	288.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

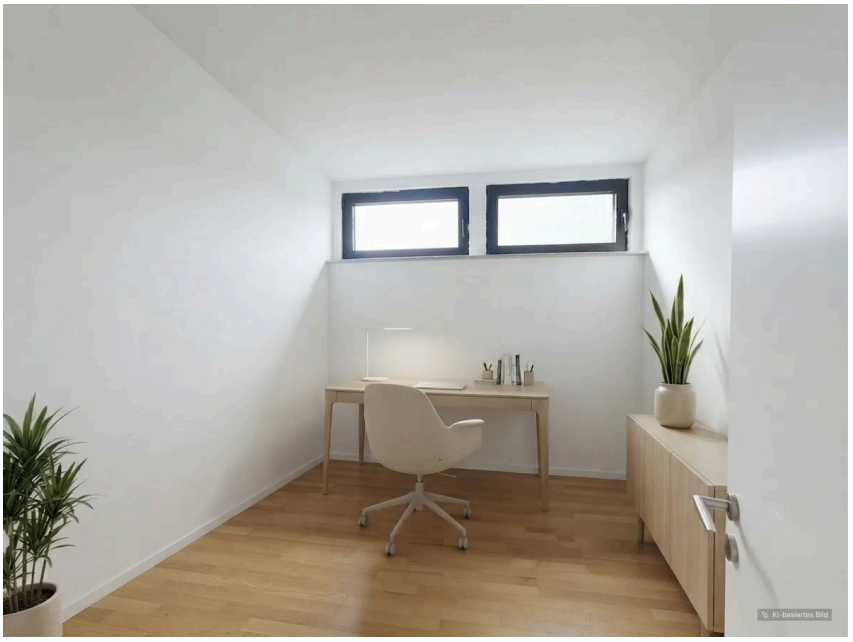
Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

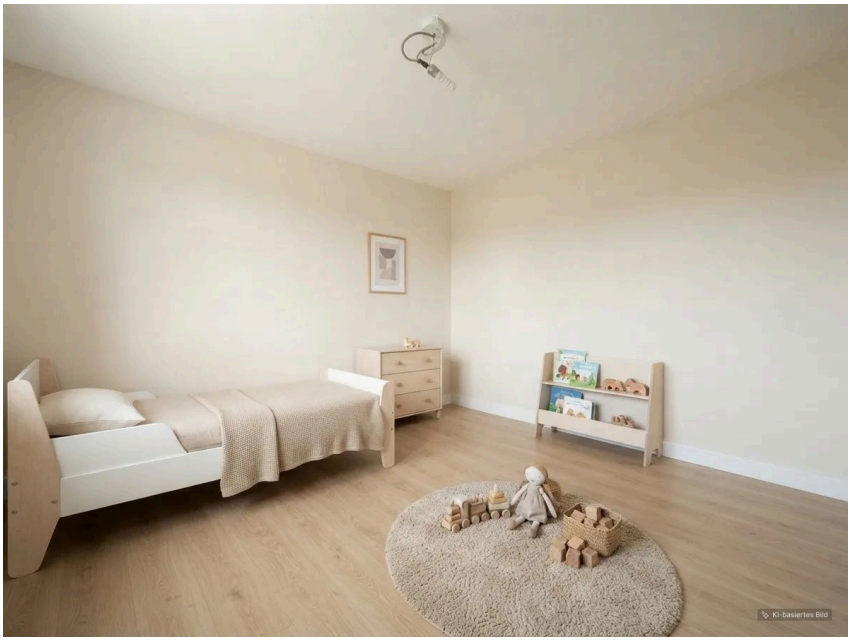
Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt – ideal für Kapitalanleger ebenso wie für Eigennutzer mit Blick für Potenzial.

Die im Jahr 1957 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem guten, regelmäßig modernisierten Zustand. Auf einem ca. 606 m² großen Grundstück bietet sie eine Gesamtwohnfläche von ca. 201 m², verteilt auf drei Wohneinheiten mit separaten Eingängen – insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Zwei der drei Wohnungen sind langjährig und zuverlässig vermietet: Die Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses ist seit 02/2019 zu einer Nettokaltmiete von 630 € zzgl. 70 € Nebenkostenvorauszahlung vermietet, der Anbau seit 05/2010 zu einer Pauschalmiete von 630 €. Für beide Wohnungen wurde den Mietern bereits eine Mietanpassung ab Januar 2027 mitgeteilt. Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses steht zur Neuvermietung oder Eigennutzung zur Verfügung. Das macht das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und Entwicklungschancen – aber auch zu einer interessanten Option für Mehrgenerationenwohnen oder alternative Wohnkonzepte.

Ein besonderes Highlight ist die ehemalige, aktuell leerstehende Gaststätte im Erdgeschoss mit rund 65 m² Fläche. Sie eröffnet vielfältige Perspektiven – etwa als vierte Wohneinheit oder zur Erweiterung bestehender Wohnflächen. Für diesen Bereich liegt bereits eine Planung für einen zweigeschossigen Wohnanbau mit großzügiger Dachterrasse und ca. 200 m² zusätzlicher Wohnfläche vor – ein konkreter Ansatzpunkt für eine deutliche Wertsteigerung des Objekts.

Die Ausstattung bietet zeitgemäßen Wohnkomfort: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gasetagenheizungen sowie gepflegte Fliesenböden in allen Wohnbereichen. 2010 wurde zudem ein kernsanierter Bungalow realisiert, der dem Gebäude eine zusätzliche architektonische Note verleiht.

Die drei Wohnungen sind jeweils funktional geschnitten und erstrecken sich über eine eigene Etage. Jedes Bad verfügt über Wanne und Dusche, eine Terrasse im Außenbereich sorgt für zusätzlichen Freiraum.

Auch die Lage überzeugt: zentrale Anbindung, gute Infrastruktur und eine konstant hohe Nachfrage im Wohnbereich – ein klarer Vorteil sowohl für Mietinteressenten als auch für Selbstnutzer.

Ob als solide Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen oder als Zuhause mit

Entwicklungsspielraum: Dieses Mehrfamilienhaus bietet Investoren wie Familien mit Weitblick eine attraktive Gelegenheit. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Ausstattung und Details

Drei Wohneinheiten, davon zwei bereits vermietet und eine Einheit frei vermietbar
Zusätzliche Gewerbeeinheit mit Ausbau- und Vermietungspotenzial
Separate Gasetagenheizungen
Isolierverglaste Fenster mit Kunststoff- bzw. Aluminiumrahmen
Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
Terrasse
Dachisolierung mittels Zwischensparrendämmung
Elektroinstallation teilweise erneuert
Versorgungsleitungen teilweise erneuert

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26239762 - 68519 Viernheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com