

**Viernheim – Viernheim**

# Viernheim: Wohn- und Geschäftshaus in ruhiger Wohnlage mit Stellplätzen!

*Objektnummer: 24001082*



**KAUFPREIS: 715.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254,93 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 422 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001082
Wohnfläche	ca. 254,93 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1954
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	715.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	145.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Die Immobilie

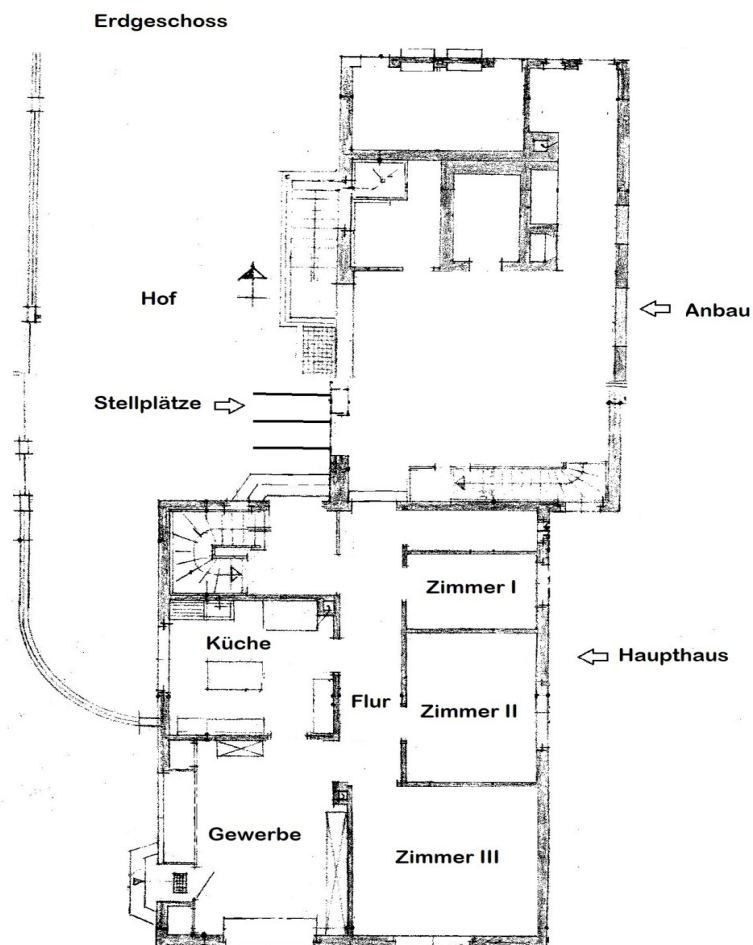


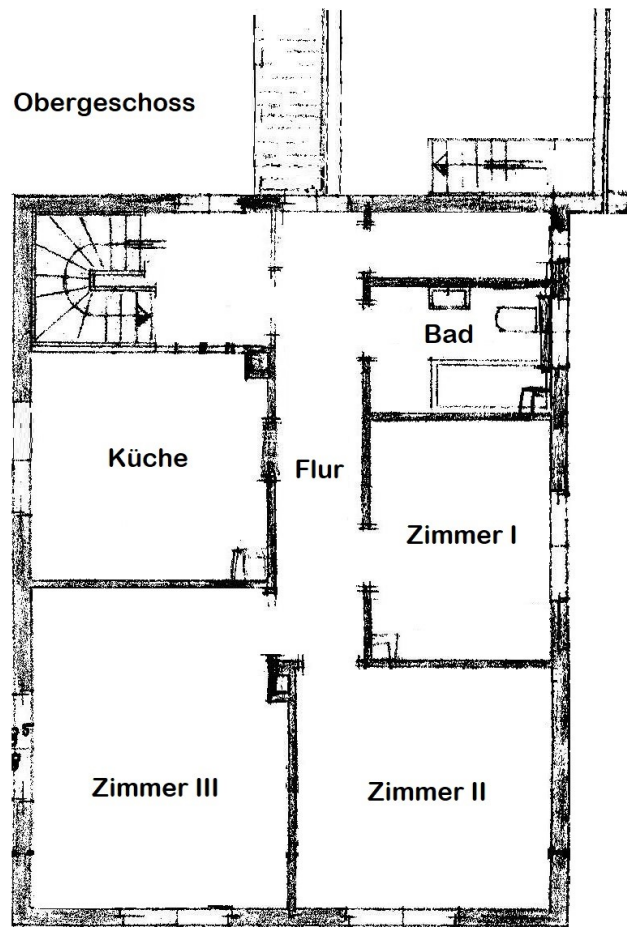
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

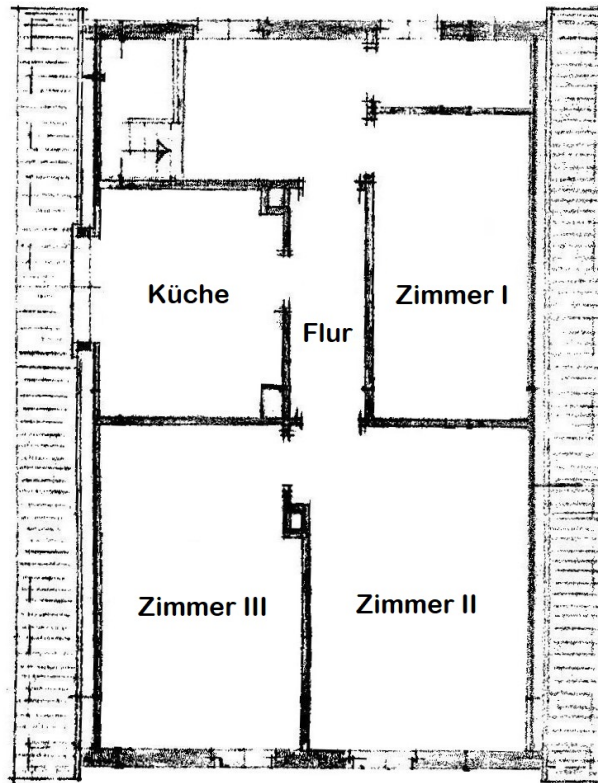
Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Grundrisse





## Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Ein erster Eindruck

Dieses Fünf-Parteien-Haus ist in einem begehrten und ruhigen Wohnviertel gelegen. Die Liegenschaft ist in vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit unterteilt. Sie besteht aus einem Haupthaus mit zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie einem Anbau mit zwei Wohneinheiten. Die Wohnungen sind in einem gepflegten und teilweise auch renovierten Zustand. Zu der Liegenschaft gehören vier Außenstellplätze und ein Garagenstellplatz. Die Einheit im 1. Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine Loggia. Insgesamt ist die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die monatliche Kaltmiete beläuft sich derzeit auf 2.770 Euro. Die jährliche Kaltmiete beträgt 33.240 Euro.

Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Alles zum Standort

Viernheim ist ein attraktiver Standort für Unternehmen und befindet sich mit der Wirtschaftsregion Bergstraße im Herzen der Metropolregionen Rhein-Neckar und FrankfurtRheinMain. Zentral an beiden Autobahnkreuzungen Viernheimer Kreuz und Viernheimer Dreieck gelegen, ist Viernheim - die zweitgrößte Stadt im Kreis Bergstraße - auch infrastrukturell hervorragend angebunden. Viernheim besitzt fünf Gewerbegebiete mit zahlreichen Betrieben des Mittelstands. Auch einige namhafte Unternehmen haben hier ihren Hauptfirmensitz. Bekannt ist Viernheim außer für seine überaus verkehrsgünstige Lage auch für einen ausgewogenen Branchenmix am Standort und erlebnisreiche Shoppingangebote – besonders im Rhein-Neckar-Einkaufszentrum und in der gesamten Viernheimer Innenstadt. Mit mehreren Wohngebieten, einer Vielzahl an Kinderbetreuungsangeboten vor Ort und schulischen Einrichtungen, die alle Schulformen abdecken, ist Viernheim auch ein beliebter Wohnstandort. Mit der Metropolitan International School gibt es außerdem eine private, bilinguale Ganztagschule. Auch Kultur, Freizeit, Musik und Sport kommen in Viernheim nicht zu kurz! Die Stadt bietet ein reichhaltiges Vereinsangebot mit verschiedenen Möglichkeiten des Engagements und der Freizeitgestaltung. Die Angebote sind breitgefächert: Museum, Kletterwald, Eissporthalle, Waldsee, Schwimmbäder, Waldstadion, Vogelpark, Grillhaus und vieles mehr.

Objektnummer: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24001082 - 68519 Viernheim – Viernheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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