



In Vertriebspartnerschaft mit REMAX Niemand verkauft mehr Immobilien weltweit als REMAX

#### Schönes freies MFH mit 3 Wohnungen, Garten, Garage, 780qm Grundstück in ruhiger Lage zu verkaufen

Objekt: 2023-06-07-Neuzen.19 • Neuzenlache 19 • 68519 Viernheim 990.000 €







#### In Vertriebspartnerschaft mit REMAX Niemand verkauft mehr Immobilien weltweit als REMAX

#### Daten

Status	Aktive Vermarktung
externe Objnr	2023-06-07-Neuzen.19
Betreuer	Tina Feindler
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Wohnfläche	360 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8,5
Grundstücksgröße	780 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	6
PLZ	68519
Ort	Viernheim
Straße	Neuzenlache
Hausnummer	19
Land	Deutschland
Kaufpreis	990.000 €
Provision	5,95% inkl. Mwst vom Kaufpreis, fällig sieben Tage nach dem Notartermin.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Öl





In Vertriebspartnerschaft mit REMAX
Niemand verkauft mehr Immobilien
weltweit als REMAX

#### Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Drei-Familienhaus mit drei Wohneinheiten von 1965. Die gesamte Wohnfläche beträgt 340qm und das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 780qm. Zu dem Angebot gehört nicht nur der herrliche Garten, die Garage und die Stellplätze, sondern auch sehr attraktive Terrassen und Balkone. Hinzu kommt der Gartengeschoss, welcher zur Hälfte zur Erdgeschosswohnung gehört und zur anderen Hälfte als Technik, Öl-Tank-Lagerung und Abstellfläche genutzt wird.

Die Erdgeschosswohnung, ist eine Maisonettewohnung mit circa 165 qm Wohnfläche und 3 Zimmern. Zurr Wohnung gehört das im Gartengeschoss liegende Wohnzimmer mit einem großen Koch- und Essbereich. Von dort ist ein direkter Zugang zum wunderschönen Garten vorhanden. Der große Gartenbereich hinter dem Haus ist sehr ruhig gelegen und bietet viel Platz. Im Erdgeschoss (Satz unklar) erreicht man durch die Diele das Kinderzimmer, Schlafzimmer, sowie die Terrasse mit Südwest-Ausrichtung mit Zugang zum Garten. Außerdem gibt es ein Badezimmer und ein Gäste WC.

In der Obergeschosswohnung gibt es ebenso ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Über den Flur gelangt man in alle Räume, darunter die Küche mit genügend Platz für einen Essbereich und das Wohnzimmer, beide haben jeweils Zugang zu einem eigenen Balkon. Auf den zwei Balkonen hat man reichlich Platz um an Sommerabenden den Ausblick zu genießen. Hinzu kommt ein weiteres Zimmer welches als Büro genutzt werden kann und das Schlafzimmer.

Insgesamt stehen hier 3,5 Zimmer und eine Wohnfläche von 99qm zur Verfügung. Die Dachgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von 76qm und verfügt über 2 Zimmer. Sie besteht aus einem großen Wohnraum, welcher eine Küche und Platz für einen Essraum bietet. Über diesen hat man Zugang zum Balkon und kann die Aussicht genießen. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Badezimmer, sowie Gäste-WC und einen Abstellraum.

Das Haus und die Wohnungen sind leerstehend und können sofort bezogen oder neu vermietet

Aufgrund des Energiewertes und der Heizung mit Brenner aus 2013 erfüllt das Gebäude bereits die Energievorgaben der EU. Auch die Heizung muss bei Kauf nicht ersetzt werden.

Die Wohnungen haben jeweils eigene Eingänge und ein außenliegendes Treppenhaus, so dass die Wohnungen wunderbar getrennt sind, jedoch bei Bedarf auch wieder miteinander verbunden werden könnten.





In Vertriebspartnerschaft mit REMAX
Niemand verkauft mehr Immobilien
weltweit als REMAX

#### Lage

Das Haus befindet sich in gehobener und ruhiger Stadtrandlage von Viernheim.

Der Garten grenzt an ein Naturschutzgebiet und ist somit nicht verbaubar.

Der ÖPNV ist zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss nach Heidelberg, Mannheim etc.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Man erreicht Viernheim über die A5 A6 und B38 und hat somit Anschlussmöglichkeit nach Heidelberg, Mannheim etc.

#### **Ausstattung Beschreibung**

- Ölheizung (Brenner) von 2013
- Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut und gedämmt
- Fenster aus Kunststoff und Doppelverglasung im GG und EG von 2003, im OG von 1990
- Seit 2009 wurde der Großteil der Bodenbeläge in den Wohnungen erneuert
- Garage
- 2 Stellplätze
- 3 Balkone
- Garten und Terrasse





In Vertriebspartnerschaft mit REMAX Niemand verkauft mehr Immobilien weltweit als REMAX

**Weitere Infos:** 





In Vertriebspartnerschaft mit REMAX Niemand verkauft mehr Immobilien weltweit als REMAX

**Impressionen** 

# Ob Verkauf, Vermietung oder Verwaltung - bei uns sind Sie genau richtig!

Geben aus Sie Ihre Immobilie in vertrauensvolle Hände und lassen Sie sich von uns begeistern!































































































































































In Vertriebspartnerschaft mit REMAX Niemand verkauft mehr Immobilien weltweit als REMAX

#### Ihre Ansprechpartnerin



Frau Tina Feindler
REMAX Heidelberg // Heidelberger Wohnen GmbH
Opelstr. 8c
68789 Sankt Leon-Rot

Telefon: 06221-321 - 9140 Fax: +49 6221 321 91409

E-Mail: info@remax-heidelberg.de Web: www.heidelbergerwohnen.de

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.