

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Viernheim

**Achtung Achtung, eine besondere Gelegenheit**



Objekt-Nr. **OM-309907**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **229.000 €**

68519 Viernheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	225 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und einem großzügigen Kellerraum befindet sich in einer neuen Wohneinheit "6 Parteien", in der Viernheim Weststadt. Sie kann so wohl als gute Kapitalanlage, als auch zum selbst einziehen hervorragend genutzt werden.

Die Wohnungsmieter oder Eigentümer können im Moment, ein Teilstück des Gartengrundstücks sowie den hinteren Teil des Hofes "bis dies ggf. verkauft wird, alleine nutzen.

Im und am Haus sind in absehbarer Zeit einige Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Da hier in der Eigentümergemeinschaft seit einigen Jahren höhere Instandhaltungsrücklagen gebildet werden, steht inzwischen ein beachtliches Kapital von etwas über 200.000,00 EUR für Modernisierung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums zur Verfügung. Zudem weist die Grundstücksgröße von 1.175 qm aus. Dieses Grundstück kann bei Bedarf in zwei Grundstücke geteilt und verkauft werden. Aus diesem Gartengrundstück entsteht ein Baugrundstück von ca. 600 qm auf diesem ein 4-stöckiges Wohngebäude beziehungsweise ggf., auch 2 großzügige Doppelhaushälften oder 5 Reihenhäuser erbaut werden können.

Zur Wohnung kann auch eine Einzelreihengarage auf dem Grundstück dazu erworben werden.

## Ausstattung

Die Instandhaltungsrücklage und die Heizkosten für die Wohnung ist bei dem o.g. Hausgeld, diese bei 5 Personen anfällt, noch nicht mit eingerechnet.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad und WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Balkonloggia



Hof und Garten

# Exposé - Galerie



Hof und Garten



Hof und Garten