

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Viernheim

**5,68% Rendite in bester Lage: Modernisierte Immobilie  
in Viernheim OHNE PROVISION !**



Objekt-Nr. **OM-311203**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **189.900 €**

Ansprechpartner:  
Adem Jakupi

Kettelerstraße 36  
68519 Viernheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	14.900 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!! Provisionsfrei direkt vom Eigentümer !!

!! Modernisierter, gepflegter Zustand !!

!! Die Wohnung ist aktuell vermietet !!

!! Kaltmiete von 900€/Monat bzw. 10800€im Jahr (5,68% Rendite) !!

!! Kauf als Kapitalanlage oder Eigennutzung !!

Ergreifen Sie diese einmalige Chance, direkt vom Eigentümer eine perfekt vermietete Wohnung zu erwerben. Sie erzielen eine beeindruckende Rendite von über 5.4% (Kaltmiete mtl. 900€) . Diese 61 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Stadtlage und stellt eine ideale Kapitalanlage für kluge Investoren dar. (OHNE MAKLERPROVISION)

Die Wohnung beeindruckt durch eine optimale Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter effizient nutzt.

Die Raum-Aufteilung ist wie folgt:

» 1 Schlafzimmer

» 1 Wohnzimmer

» 1 Küche

» 1 Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und 2 Fenster

» 1 Kellerraum

- Garage und/oder KfZ Stellplatz optional

!! Optional können Sie einen KfZ-Stellplatz für 9900€ und / oder eine Garage für 14900€ mit erwerben. !!

Modernisierungen:

In den letzten Jahren wurden diverse Modernisierungen wie Austausch der Fenster,

Heizungsanlage, Modernisierung der Elektrik, die Wohnungseingangstür, Treppenhausfenster, diverse Malerarbeiten, Außenanlage..usw durchgeführt.

Geheizt wird über eine solide Gaszentralheizung.

Diese Wohnung wurde in 2023 Jahr einer weiteren umfassenden Renovierung unterzogen und befindet sich nun in einem erstklassigen Zustand.

Egal ob Sie diese gepflegte Wohnung als Kapitalanlage oder für sich selbst nutzen möchten, Sie sind hier absolut flexibel.

In einer der besten Lage von Viernheim eignet sich die Wohnung bestens als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf für Kleinfamilien, Paare oder Singles.

Die Wohnung befindet sich im ersten Erdgeschoss eines aktuell 5-Parteienhaus und sie ist durch ihren Grundriss ideal aufgeteilt.

!! Der Verkauf erfolgt von uns Eigentümern direkt und das ohne Makler d.h. ohne Provision !!

Begeistert von unserem Angebot? Greifen Sie zum Telefon und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Erwerb einer weiteren Wohnung möglich:

Im Erdgeschoss rechts befindet sich eine weitere 1,5-Zimmer-Wohnung mit 37m<sup>2</sup> Wohnfläche, die bei Bedarf ebenfalls erworben werden kann.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Entdecken Sie die perfekte Lage an der Kettelerstraße in Viernheim. Hier haben Sie ideale Anbindungen an das Rhein-Neckar-Gebiet und Sie sind nur wenige Minuten von Mannheim entfernt. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und entspannten Wohnatmosphäre mit praktischer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen. Ideal für Pendler und alle, die urbanes Wohnen in einem beschaulichen Umfeld schätzen.

Mannheim: ca. 10km

Ludwigshafen: ca. 14km

Heidelberg: ca. 25km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	171,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

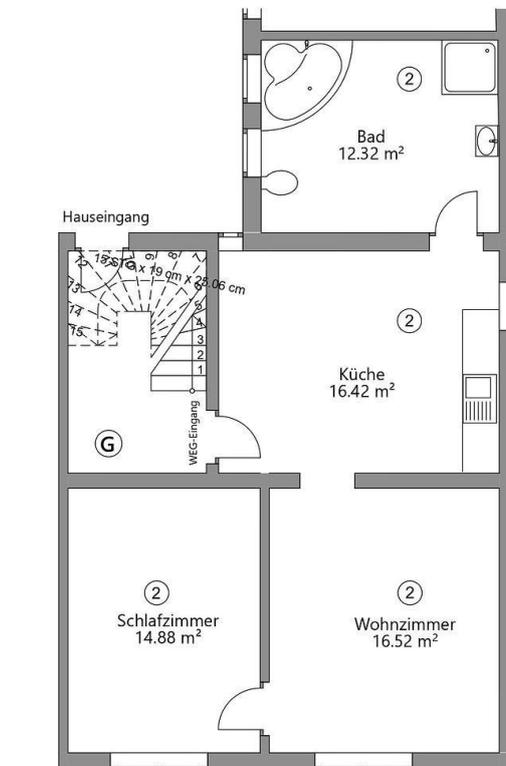


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Grundriss