

# Exposé

## Wohnung in Viernheim

### Charmante Wohnung im neuen Glanz – perfekte Investition



Objekt-Nr. OM-453579

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Bellon

Berliner Ring 10  
68519 Viernheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wird umfassend saniert und auf einen modernen Wohnstandard gebracht.

Auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch eine großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während die separate Küche ausreichend Platz für individuelle Gestaltung lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie einen einladenden Flur, der die Räume harmonisch miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight stellt der nach Westen ausgerichtete Balkon dar, der mit angenehmer Abendsonne zum Verweilen einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Die Wohnung spricht insbesondere Singles, Paare oder Berufspendler an, die Wert auf eine funktionale Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

-----  
Attraktive Kapitalanlage – Solide Wohnung mit Entwicklungspotenzial:

Diese Wohnung bietet Kapitalanlegern eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Investition. Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Lage und überzeugt durch eine stabile Vermietbarkeit sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Einheit kann nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen zeitnah vermietet werden, sodass voraussichtlich eine Soll-Miete von 1.150€/Mo erzielt werden kann.

Die Kombination aus solider Substanz, kontinuierlicher Nachfrage und Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer wertbeständigen Ergänzung für Ihr Portfolio.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die dargestellten Bilder dienen ausschließlich als unverbindliche Visualisierungen und sollen einen möglichen Eindruck nach der Sanierung vermitteln. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung sowie der Zustand der Immobilie vor Ort von den gezeigten Beispielbildern abweichen können.

Impressum:

MA Immo Invest GmbH

Auf der Hanfröste 21

D-67112 Mutterstadt

## Lage

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A659.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Rhein-Neckar sowie zum bedeutenden Wirtschaftsstandort Mannheim präsentiert sich Viernheim als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort mit nachhaltigem Wachstumspotenzial.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer - MUSTER

# Exposé - Galerie

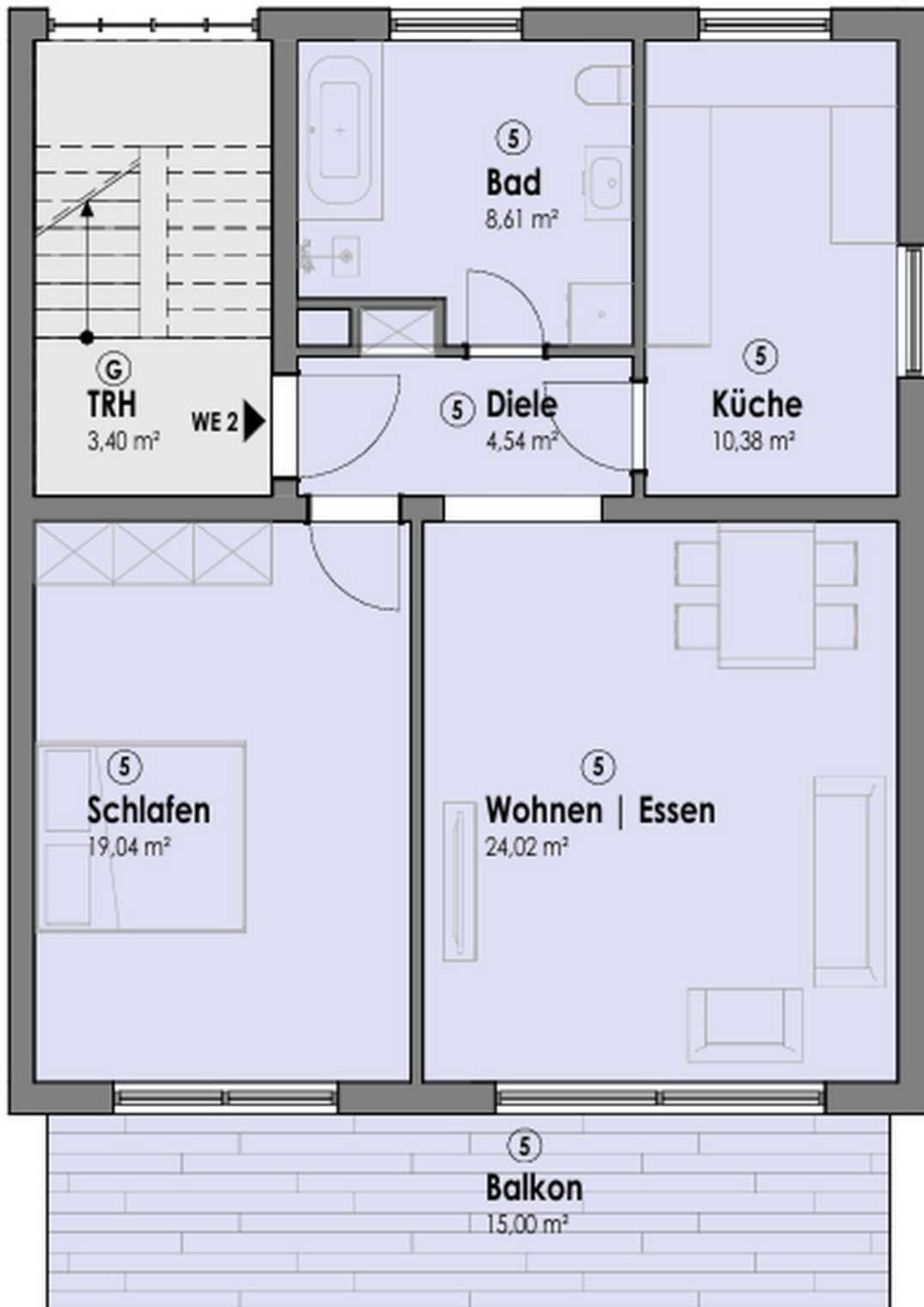


Küche - MUSTER



Bad - MUSTER

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Wohnung 1.OG