

Exposé

Mehrfamilienhaus in Viernheim

Exklusive Innenstadtlage Viernheim – Wohn- & Geschäftshaus mit 361 m²



Objekt-Nr. OM-461340

Mehrfamilienhaus

Vermietung: **3.970 € + NK**

Ansprechpartner:
Rudi Bugert

Rathausstraße 21
68519 Viernheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	485,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	361,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	233,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Innenstadtlage in Viernheim – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Wohn- und Geschäftshaus mit 361 m² Fläche + Hof

In exklusiver Innenstadtlage von Viernheim wird ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus zur Miete angeboten. Das Objekt wird ausschließlich vollständig vermietet – inklusive Wohnung, Gewerbefläche, Hof, Garagen und Lagerräumen aus einer Hand.

Ideal für Unternehmerfamilien oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten: kurze Wege, großzügige Flächen und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

WOHNUNG (1. OG + DG | 207 m²)

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 8 Zimmer, 2 Badezimmer sowie Anschlüsse für 2 Küchen. Die Etagen sind durch eine interne Treppe verbunden, können jedoch auch separat genutzt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Viele freie Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen eine individuelle Raumaufteilung.

1. Obergeschoss – 100 m²

-5 Zimmer, darunter ein wunderschönes Erkerzimmer

-3 Meter hohe Decken

- Badezimmer mit Badewanne

- Küchenanschlüsse vorhanden

Dachgeschoss – 107 m²

-3 Zimmer

- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 47,7 m²

- Duschbad

- Küchenanschlüsse vorhanden

GEWERBEFLÄCHE (EG | ca. 154 m²)

Die Gewerbefläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Laden, Praxis, Büro, Gastronomie, Atelier oder Manufaktur. Die bestehende Infrastruktur kann übernommen oder individuell angepasst werden.

Aufteilung:

- Ladenfläche mit Schaufenster zur Rathausstraße (28,4 m²), klimatisiert

(alternativ Büro, Praxis oder Showroom)

-Pausenraum / kleine Küche (12,1 m²)

(alternativ Erweiterung der Hauptfläche)

-Profi-Küche (29,9 m²), klimatisiert

(z. B. für Gastronomie, Partyservice oder als zweiter eigenständiger Laden nutzbar)

-Integriertes Kühlager (4,6 m²)

-Spülküche (6,5 m²)

- Produktionsraum (40,4 m²) mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zusätzlich:

-Kühlraum (7,5 m²)

-weiteres Kühlhaus im hinteren Bereich (8,9 m²)

HOF, GARAGEN & NEBENFLÄCHEN

Besonders hervorzuheben ist die direkte Zufahrt zum Hof über den Rathausparkplatz. Dort befinden sich die Stellplätze sowie die Garage. Zusätzlich besteht eine weitere Zufahrt über die Lorsch Straße, ideal zum Be- und Entladen

Außen- und Nebenflächen:

- Hoffläche ca. 160 m²

- Ca. 4–6 Stellplätze

-Garage 1: ca. 30 m²

-Garage 2: ca. 16 m²

- Lagerraum 1: ca. 16 m²

- Lagerraum 2: ca. 17 m²

-Grundstücksfläche insgesamt: 485 m²

Ausstattung

Das Objekt bietet eine seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche und vielseitig nutzbarer Gewerbefläche in bester Innenstadtlage. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt 8 Zimmern, 2 Bädern und Anschlüssen für zwei Küchen. Die Gewerbefläche verfügt über Schaufenster zur Rathausstraße, mehrere Kühlräume, Produktionsflächen sowie eine Profi-Küche. Zusätzlich stehen ein großer Hof mit direkter Zufahrt, 2 Garagen, Lagerräume und bis zu 6 Stellplätze zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt ausschließlich als Gesamteinheit. Ideal für Unternehmer, Selbstständige, Praxisinhaber, Gastronomen oder Familienbetriebe, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten. Flexible Nutzungsmöglichkeiten nach individueller Vereinbarung. Verfügbar nach Absprache.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer, Zwischenvermietung, Änderungen sowie Druck- und Tippfehler bleiben vorbehalten.

Lage

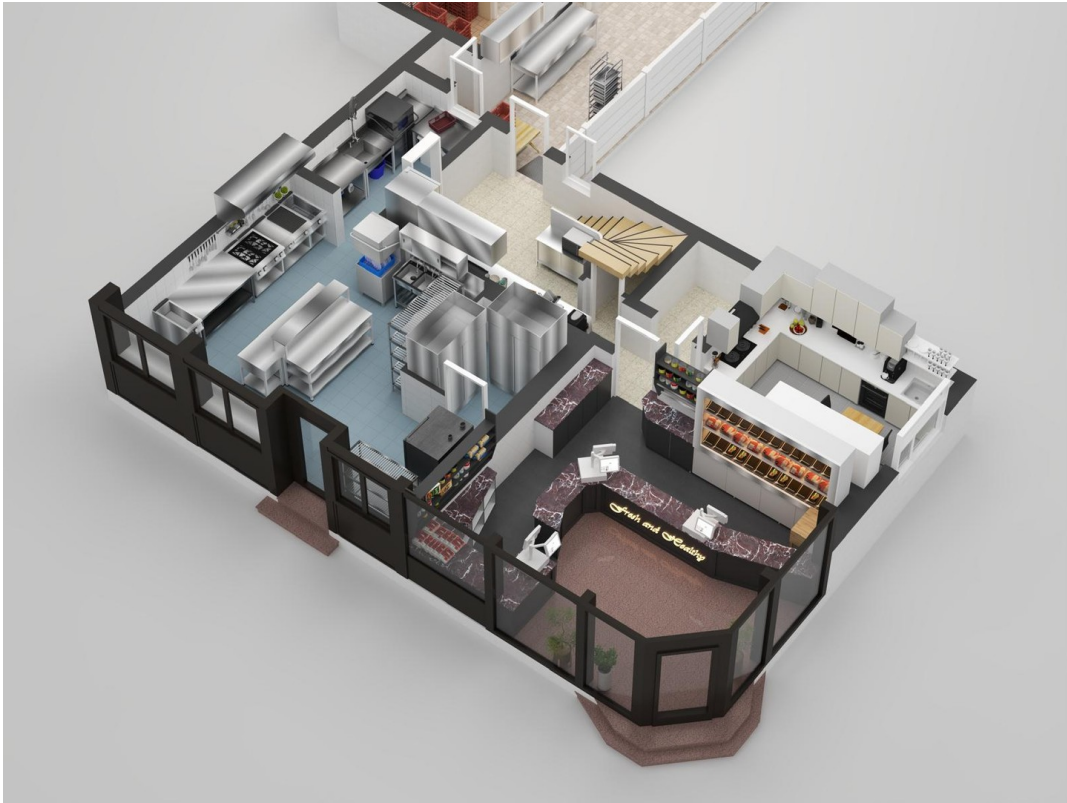
Exklusive Innenstadtlage direkt am zentralen Rathausparkplatz mit hoher Frequenz und hervorragender Sichtbarkeit. Die Rathausstraße zählt zu den wichtigsten Geschäftsachsen Viernheims.

Viernheim liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar mit rund 35.000 Einwohnern und bietet eine hervorragende Anbindung an Mannheim, Heidelberg, Weinheim sowie Frankfurt über die Autobahnen A6 und A659.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Gewerbe aktuell

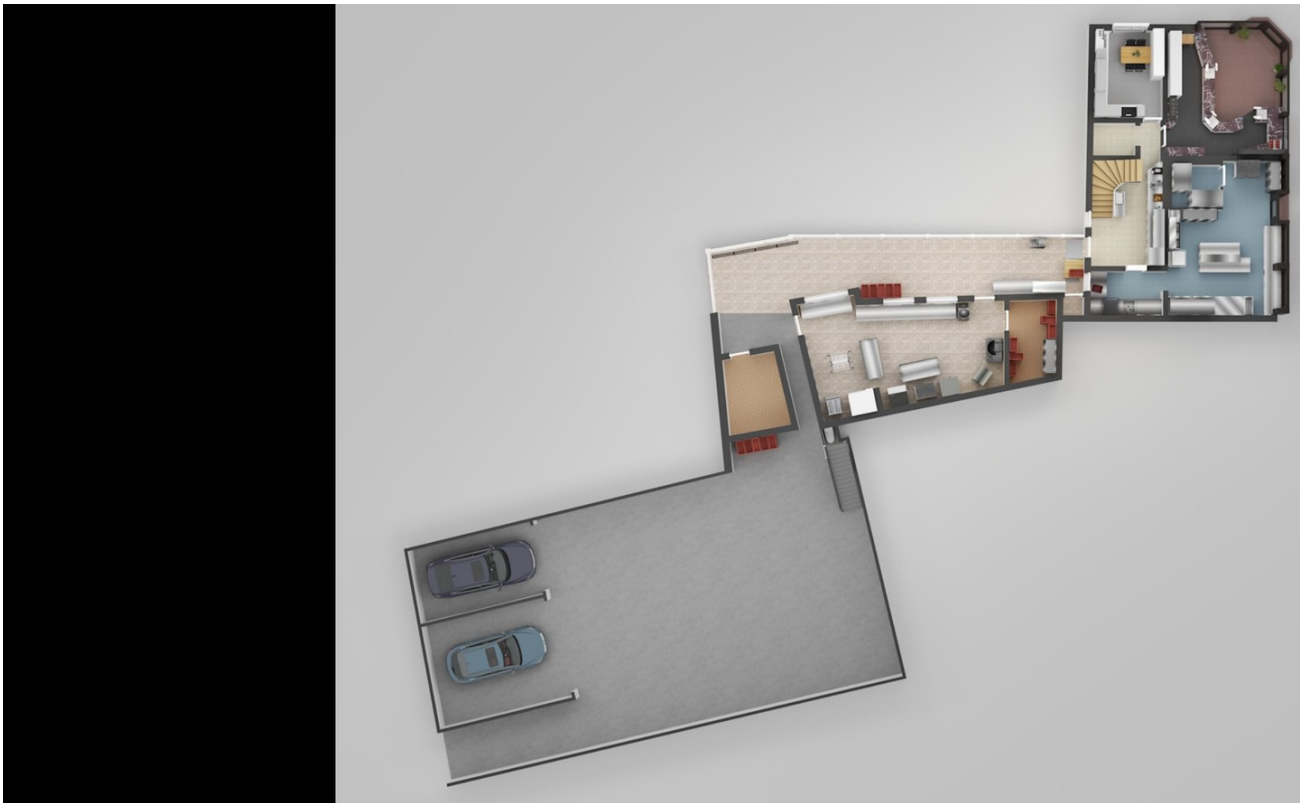


Erdgeschoss Gewerbe alternativ

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Erdgeschoss mit Hof

Exposé - Galerie



Obergeschoss Wohnen



Obergeschoss Wohnen

Exposé - Galerie

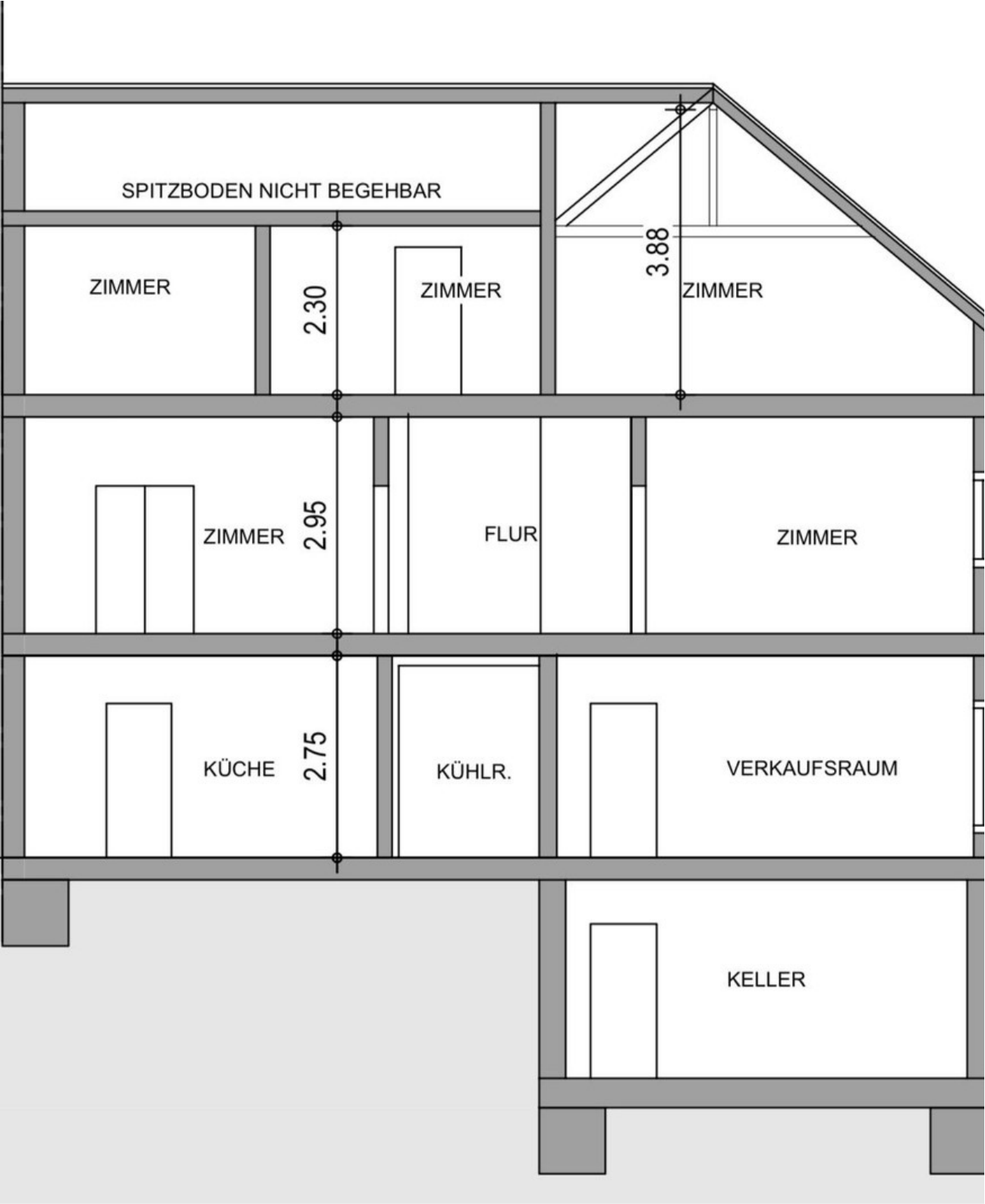


Dachgeschoss Wohnen



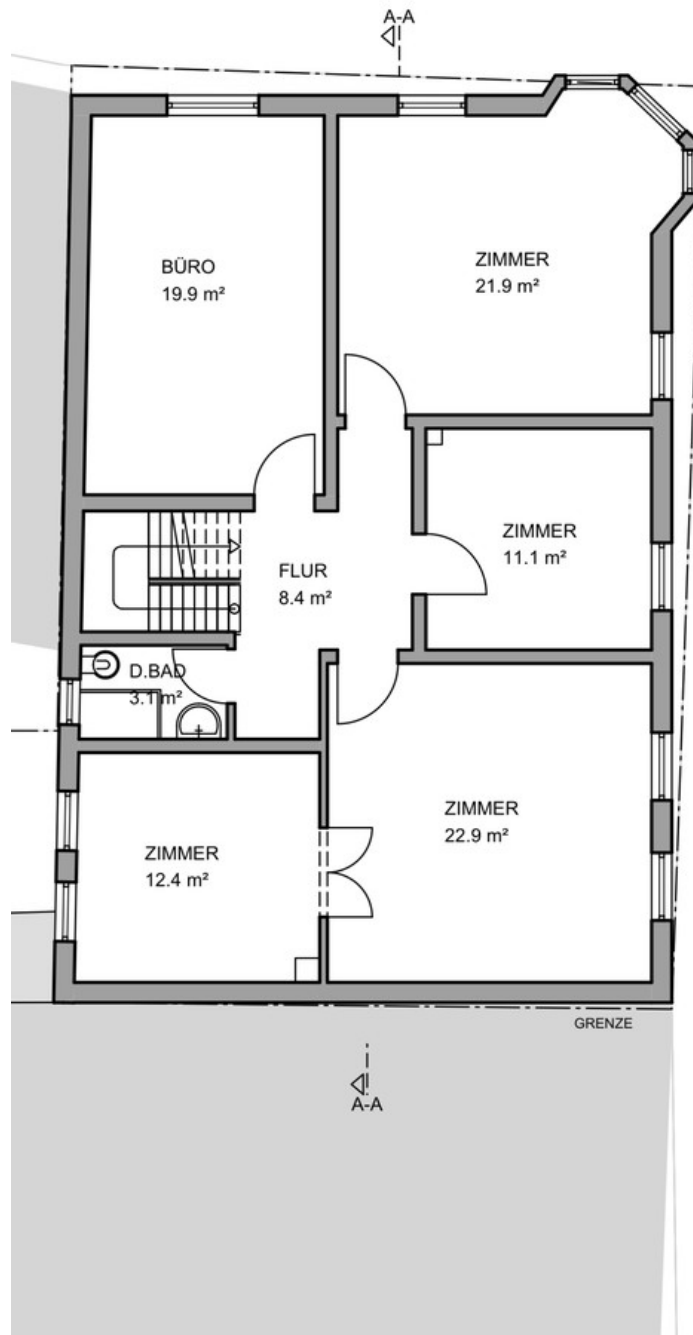
Dachgeschoss Wohnen

Exposé - Grundrisse



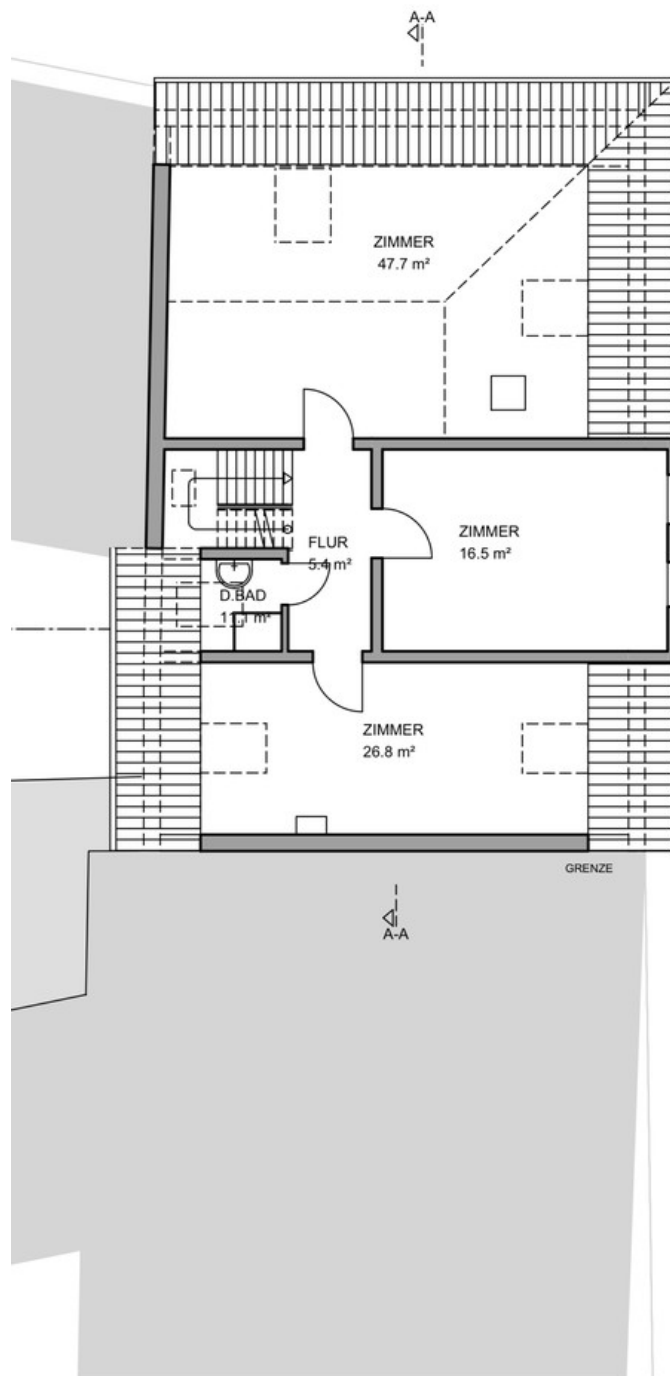
Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss Wohnen

Exposé - Grundrisse



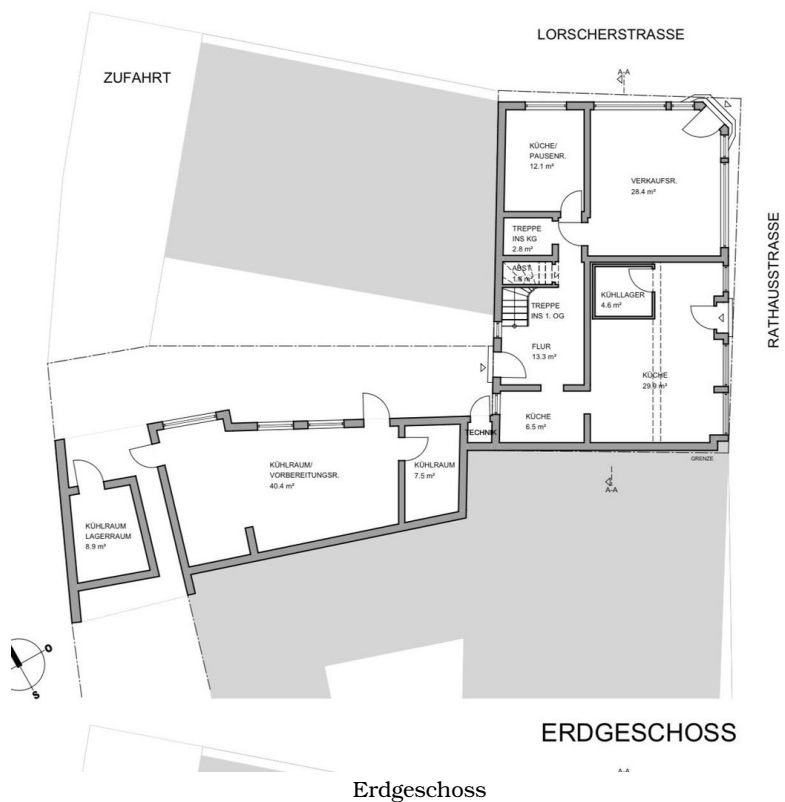
DACHGESCHOSS

Dachgeschoss Wohnen

Exposé - Grundrisse

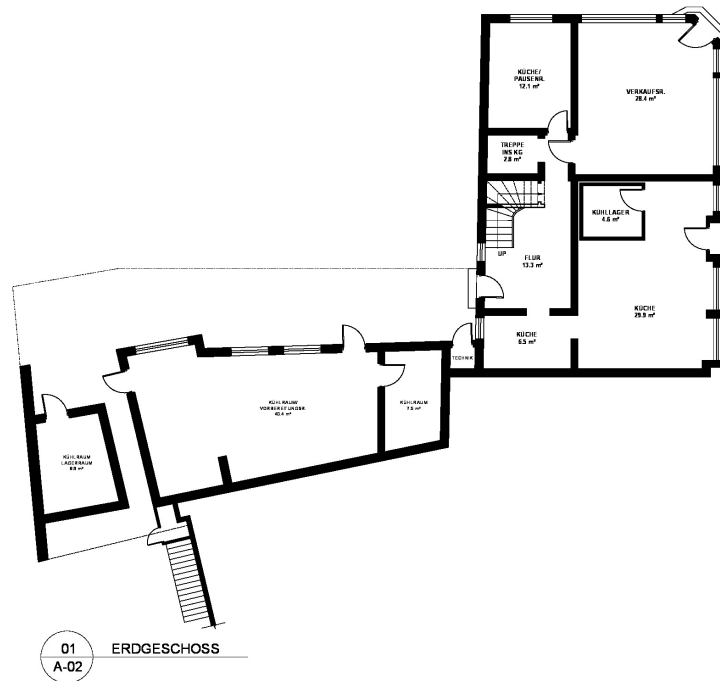


Grundrisse

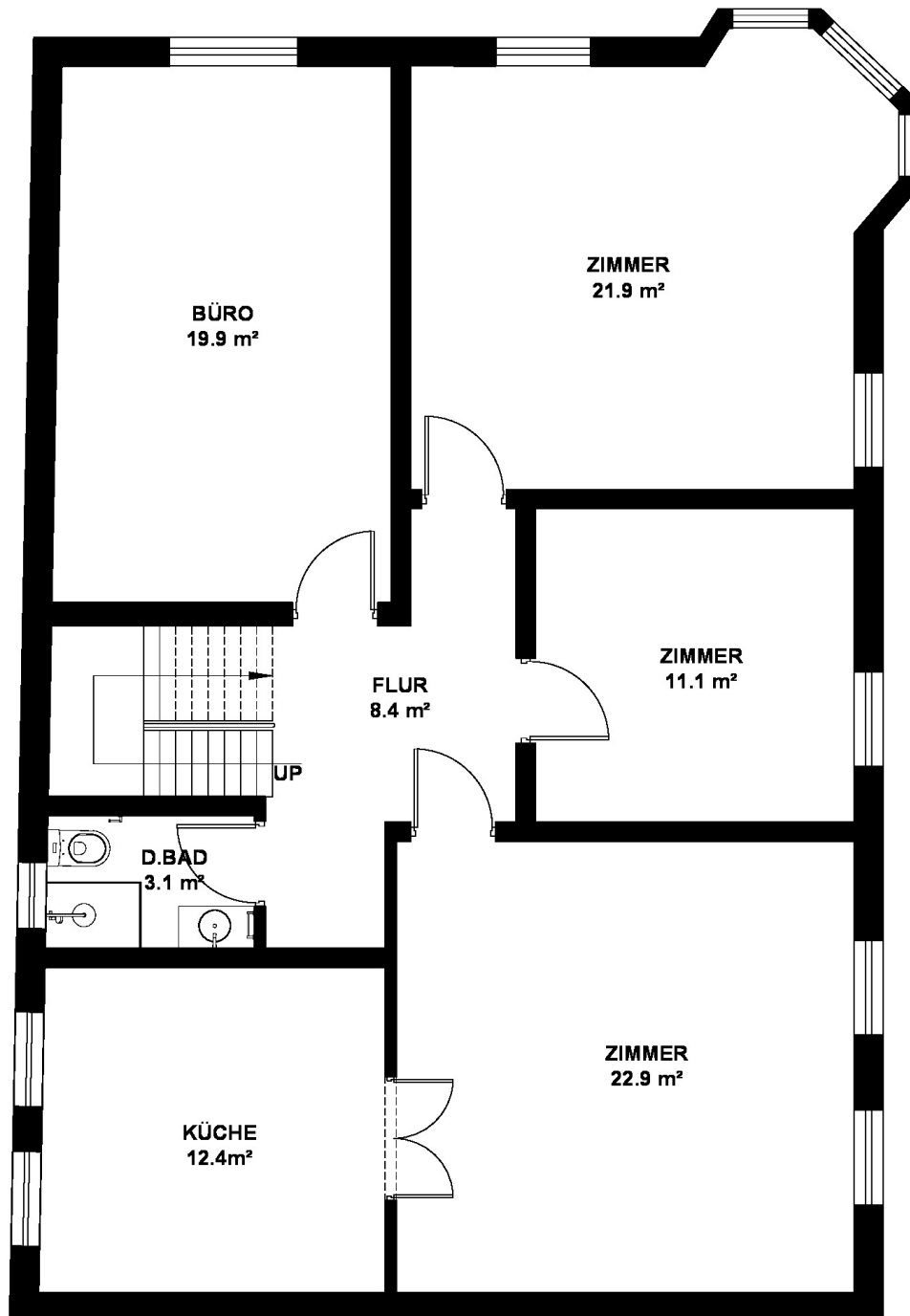


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



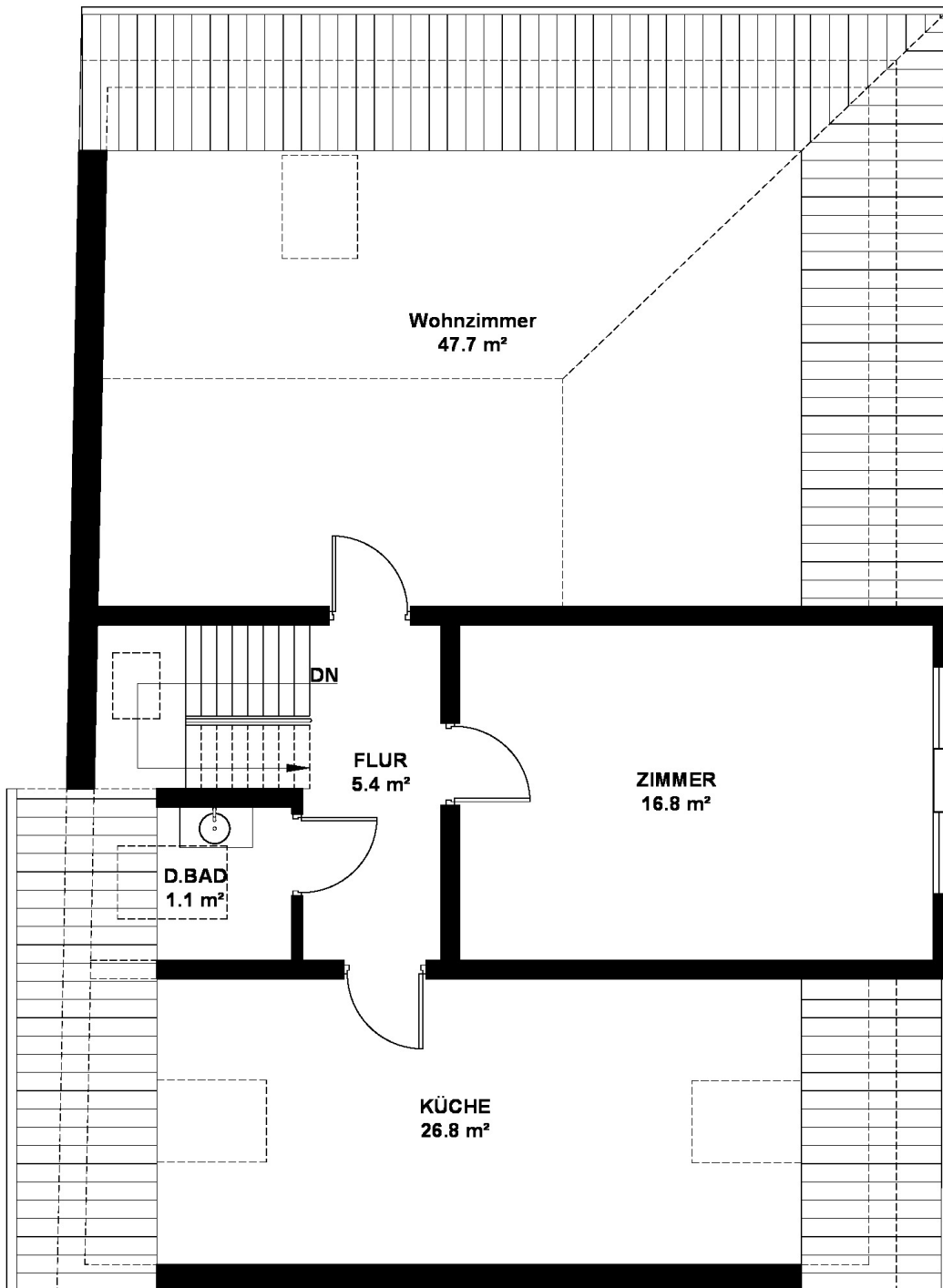
Exposé - Grundrisse



01
A-03

OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



01
A-04

DACHGESCHOSS