



68519 Viernheim

Top-Lage in Viernheim: 10 Einheiten nahe Autobahn – Einzel- oder Paketkauf möglich!



393,6 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Investmentimmobilien

Tel.: 00497251306060182

investment@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	393,6 m ²
Zimmer	5
vermietbare Fläche	1,45 Tausend
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	7

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
-----------------	--------------

Energieausweis

gültig bis	07.08.2030
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	E

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses in Viernheim zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Das im Jahr 1975 errichtete Gebäude verfügt über einen Aufzug und gewährt somit barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

Insgesamt werden zehn von dreizehn Einheiten veräußert - einzeln oder/und im Gesamtpaket möglich: sieben gewerblich genutzt (Fläche: 1.054 m²) und drei Wohnungen (Fläche: 394 m²). Im Haus befinden sich u. a. eine Apotheke, mehrere Arzt- und Therapiepraxen sowie klassische Wohneinheiten – eine durchdacht gemischte Mieterstruktur, die zu langfristigen Mietverhältnissen und rentablen Mieteinnahmen beiträgt.

Die zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten sind vollständig vermietet und erwirtschaften derzeit monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 18.795,44 €.

Beim Kauf von bis zu drei Wohneinheiten beträgt der Angebotspreis 2.650 € pro Quadratmeter. Ab vier Wohneinheiten reduziert sich der Preis auf 2.300 € pro Quadratmeter.

EG
W_17 Praxis
Fläche: 221,31 m²
Gesamtmiete: 2.466,75 €

1.OG
W_01 Praxis
Fläche: 136,84 m²
Gesamtmiete: 1.793,00 €

W_02 Praxis
Fläche: 136,84 m²
Gesamtmiete: 2.003,03 €

3.OG
W_05 Wohnung
Fläche: 137,18 m²
Gesamtmiete: 1.410,00 €

W_06 Wohnung
Fläche: 136,84 m²
Gesamtmiete: 1.800,00 €

4.OG
W_07 Praxis
Fläche: 137,18 m²
Gesamtmiete: 1.724,00 €

W_08 Praxis
Fläche: 136,84 m²
Gesamtmiete: 2.304,00 €

5.OG
W_09 Wohnung
Fläche: 119,58 m²
Gesamtmiete: 1.430,00 €



W_10 Praxis
Fläche: 154,43 m²
Gesamtmiete: 1.990,00 €

6.OG
W_12 Praxis
Fläche: 130,83 m²
Gesamtmiete: 1.874,66 €

Bei sieben der zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten beläuft sich die hinterlegte Mietkaution auf zwei Monatsmieten, während für die übrigen drei Einheiten eine Kautionshöhe von drei Monatsmieten hinterlegt sind.

In den vergangenen Jahren wurden in sieben der zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten Mieterhöhungen vorgenommen (jeweils einmal in den Jahren 2011, 2022 und 2023; zweimal in den Jahren 2021 und 2024).

Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich in einem gepflegten, ansprechenden Zustand und bietet weiteres Entwicklungspotential - sei es für eine Einzelveräußerung von Einheiten oder für eine langfristige Kapitalanlage.

Im Jahr 2022 wurden alle Wohnungseingangstüren erneuert sowie Fenster mit einer 2-fach Wärmeschutzverglasung eingebaut.

Mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 1.447,87 m² überzeugt das Portfolio aus zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten u. a. auch durch seine hervorragende Lage: Die Autobahn A6 sowie das Rhein-Neckar-Zentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lage

Landkreis Bergstraße, Autobahnnähe

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)









