



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AND-70207

**Sofort einziehen: 3 ZKBB, Garage in Viernheim-West**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**238.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.05.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>157,2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>15.05.2016</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Viernheim liegt im südhessischen Kreis Bergstraße und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar, einer der größten Wirtschaftsregionen Deutschlands.***

***Die Infrastruktur Viernheims ist perfekt ausgebaut. Durch die verkehrsgünstige und direkte Autobahnanbindung (A 5/A 6) sind die Nachbarstädte Mannheim und Heidelberg schnell zu erreichen und selbst zum Flughafen Frankfurt fährt man nur ca. 45 Minuten. Viele Wege lassen sich auch gut mit dem öffentlichen Nahverkehr bewältigen. Innerhalb Viernheims und in die nähere Umgebung verkehren mehrere Buslinien, nach Mannheim, Weinheim und Heidelberg fährt die OEG des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar, so dass Sie auch die dortigen Bahnhöfe problemlos erreichen können.***

***Die Stadt bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, hervorzuheben ist hier vor allem das Rhein-Neckar-Zentrum, ein modernes Einkaufszentrum, das kaum einen Wunsch offenlässt. Für Familien ist mit mehreren Kindergärten und Grundschulen, einer Realschule, einer Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie einer internationalen Schule/Kindergarten gesorgt. Zusätzlich zur sehr guten ärztlichen Versorgung gibt es ein anerkanntes Krankenhaus.***

***Auch in punkto Freizeit und Sport hat Viernheim seinen ca. 34.000 Einwohnern einiges zu bieten: Für fast jede Sportart und fast jedes Hobby findet sich ein Verein. Badefreunde sind sowohl im Sommer durch das Waldschwimmbad als auch im Winter durch das Hallenbad versorgt. Die Cineasten besuchen das Kinozentrum Kinopolis, mit dem Indoor-Skydiving, dem Jump-House und dem Kletterwald ist für weitere Freizeitaktivitäten gesorgt. Der angrenzende Wald lädt die Naturliebhaber zu langen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Bergstraße mit ihren Weinbergen und der vordere Odenwald sowie die Pfalz sind ebenfalls schnell zu erreichen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Die schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 6-stöckigen Mehrfamilienhauses. Der Wohnblock wurde 1971 in ruhiger Wohnlage in der Viernheimer Weststadt erbaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arzt, Kindergarten und Schule sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig erreichbar.*

*Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Balkon sowie einen Kellerraum. Eine Garage ist im Preis enthalten, so müssen Sie nicht nach einem Parkplatz für Ihr Auto Ausschau halten.*

*Gemeinschaftlich genutzt werden ein Fahrrad- sowie ein Trockenraum. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.*

*Die Nebenkosten (incl. Heizung, ohne Strom) teilten sich 2023 wie folgt auf:*

- Umlagefähig: 2.802,18 €/Jahr – 233,52 €/Monat*
- Nicht umlagefähig: 543,92 €/Jahr – 45,32 €/Monat*
- Rücklagenzuführung: 1.300,82 €/Jahr – 108,40 €/Monat*

*Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2023: 125.321,56 €, der Anteil der Wohnung liegt bei 5.094,07 €.*

*Das Hausgeld beträgt seit 01.01.2025 monatlich 385 €, davon fließen 108,40 € in die Rücklage.*

*Die Wohnung kann sofort bezogen werden und ist daher für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

*Verschiedene Bodenbeläge – Fliesen, Parkett und PVC – sowie holzfarbene Innentüren schaffen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Die pflegeleichten, weißen Kunststofffenster aus dem Jahr 2009 sind doppelt verglast und mit manuellen Rollläden ausgestattet.*

*Das großzügige Wohn-Ess-Zimmer lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz, um auch Gäste stilvoll zu bewirten. Für gemütliche Fernsehabende ist dank des Kabelanschlusses eine breite Programmauswahl gesichert.*

*Im Schlafzimmer wurde auch an Familienzuwachs gedacht: Ein Babybett findet problemlos Platz. Für den Nachwuchs steht später ein eigenes Reich im dritten Zimmer zur Verfügung – alternativ lässt sich dieses auch hervorragend als Büro oder Gästezimmer nutzen.*

*Die Wohnung ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die zwar älteren Datums, aber vollständig eingerichtet ist. Zu den vorhandenen Geräten zählen Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Spülmaschine.*

*Das deckenhoch geflieste Badezimmer bietet eine komfortable Ausstattung mit Waschbecken, WC und Badewanne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Die neutralen Fliesen in Weiß-Grau ermöglichen Ihnen, farbliche Akzente ganz nach Ihrem Geschmack zu setzen. Ein separates Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.*

*In der warmen Jahreszeit genießen Sie den Blick ins Grüne bei einem Getränk auf dem eigenen Balkon – eine Markise sorgt für angenehmen Schatten. An kühlen Tagen spendet die Ölzentralheizung wohlige Wärme.*

*Eine Türsprechanlage stellt sicher, dass keine ungebetenen Gäste ins Haus gelangen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Hinweis:** Der 3D-Rundgang zeigt die aktuellen Raumansichten. Einige der Fotos enthalten von einer KI generierte Möblierungsvorschläge.

**Wir bieten folgendes Prozedere für die Immobilienbesichtigung an:**

- 1. Schauen Sie unser aussagekräftiges Exposé an**
- 2. Wandern Sie mittels unseres 360° Rundgangs durch die Immobilie. Kopieren Sie dazu folgenden Link:**  
**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3122186>**
- 3. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungszertifikates bzw. Bonitätsnachweises durchführen.**
- 4. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns dazu über den Button „Anbieter kontaktieren“ Ihre vollständigen Kontaktdaten (incl. Ihrer Telefonnummer für Absprache eines Besichtigungstermins). Wir bitten um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.**

**Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

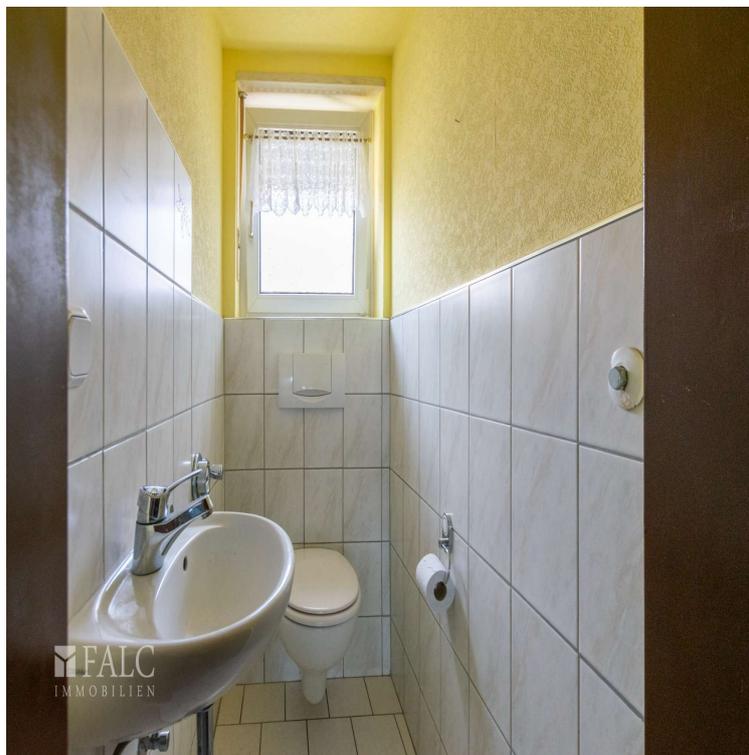
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

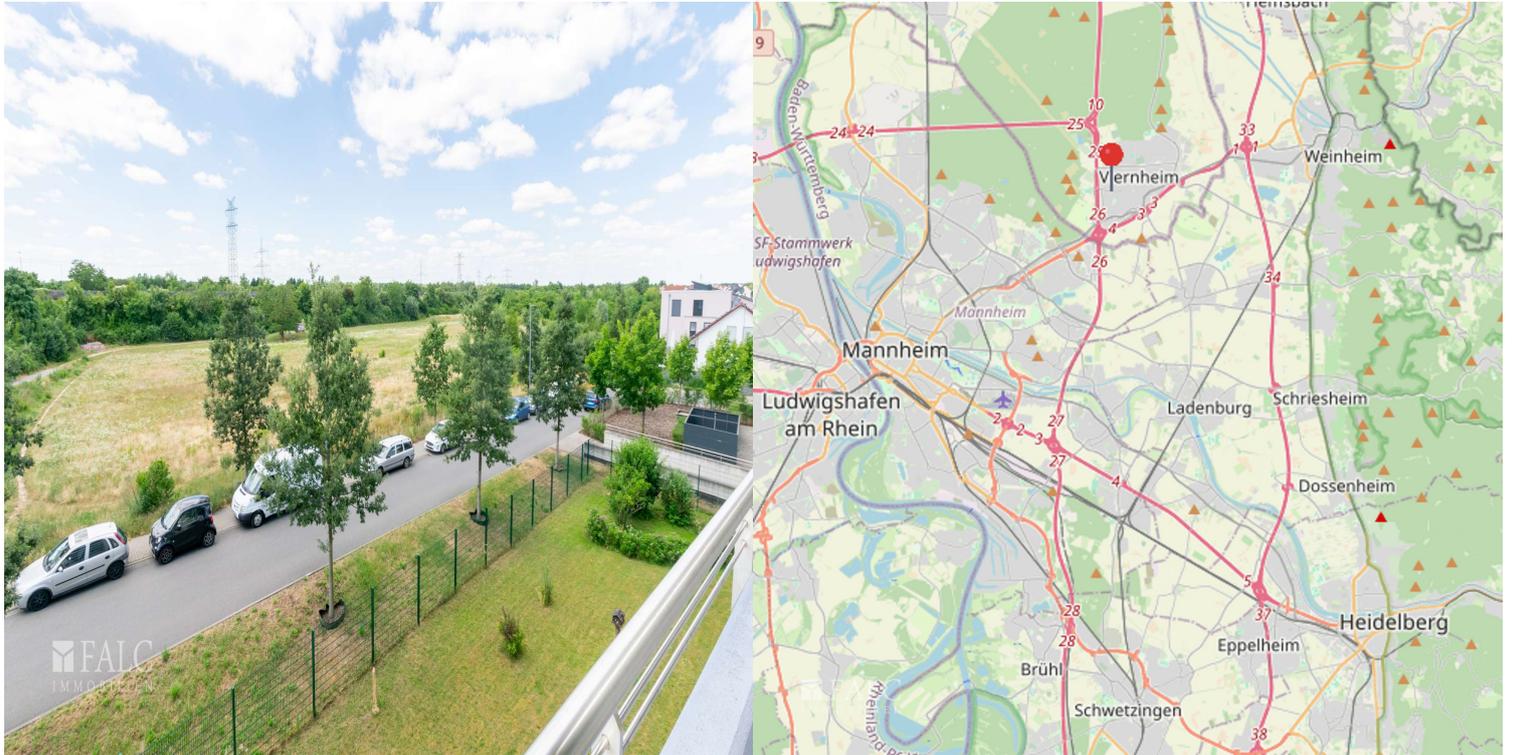
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

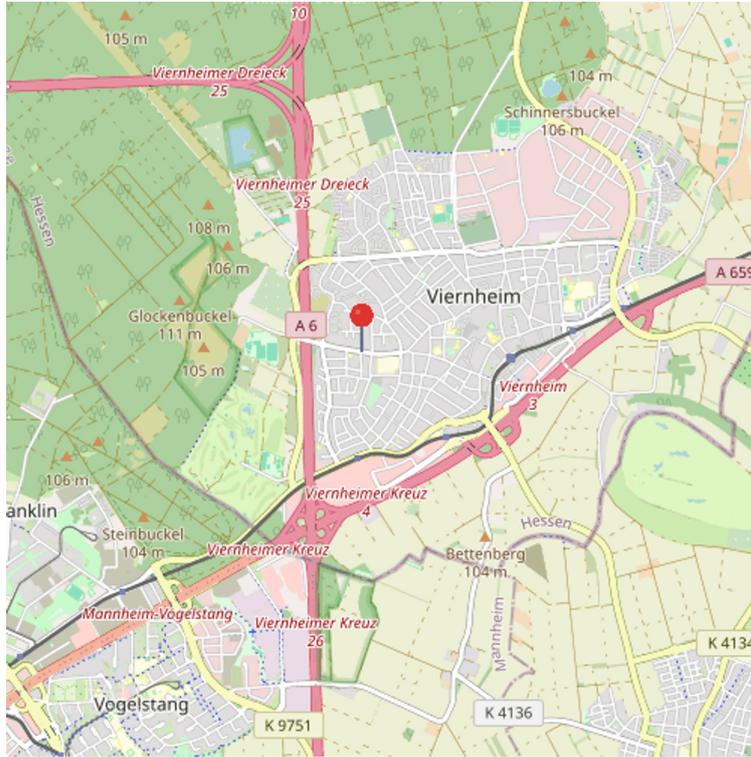
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)