

Viernheim

# Stilvolle Dachgeschosswohnung mit sonniger Loggia, Sauna und Garage

Objektnummer: 26239698



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26239698	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1965		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 in Viernheim und besticht durch ihre helle, offene Wohnatmosphäre. Der besondere Grundriss sowie die weitläufige Raumgestaltung schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl und machen die Wohnung ideal für alle, die Wert auf Komfort, Platz und Individualität legen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet. Über den zentralen Flur sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gesellige Abende oder entspannte Stunden. Von hier aus gelangt man auf die beleuchtete Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das moderne Tageslichtbad verfügt über ein Doppelwaschbecken, eine begehbare Dusche sowie eine Badewanne mit Whirlpoolsystem. Ergänzt wird der Komfort durch eine private Sauna. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Kombination aus Fliesen-, Vinyl- und Laminatböden. Doppelverglaste Fenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima. Zwei praktische Abstellkammern innerhalb der Wohnung sowie ein Dachboden mit weiterer großzügiger Staufläche bieten ausreichend Platz für Ordnung und Aufbewahrung.

Zum Angebot gehören außerdem ein Kellerabteil, ein Fahrradstellplatz, eine Garage

sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Die Lage in Viernheim überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit. Als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangeboten. Die sehr gute Anbindung an Mannheim, Heidelberg und Darmstadt macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler, während nahegelegene Grünflächen und Erholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten einladen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Großzügigkeit, dem Komfort und dem besonderen Charme dieser Wohnung begeistern.

**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

## Ausstattung und Details

- Beleuchtete Loggia
- Sauna
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken
- Badewanne mit Whirlpoolsystem
- Begehbare Dusche
- Gäste- WC
- Einbauküche
- Fliesen
- Vinyl
- Laminat
- Doppelverglasung
- zwei Abstellkammern
- Kellerabteil
- Fahrradstellplatz
- Garage
- Stellplatz
- Gemeinschaftlicher Garten

**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Viernheim mit solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule sowie mehrere Gymnasien, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an das Rhein-Neckar-Zentrum sind bequem erreichbar, auch mit der Straßenbahn. Naherholungsgebiete und Grünflächen befinden sich in der Umgebung und bieten einen schönen Ausgleich zu Alltag.

Viernheim ist eine Stadt im Dreiländereck Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, welche im Süden des Bundeslandes liegt und zur Metropolregion Rhein-Neckar gehört.

Die Stadt Viernheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Einkaufszentren, sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar, ebenso wie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Viernheim verfügt über viele Freizeit- und Sporteinrichtungen. Dazu gehören Sportvereine, Fitnessstudios, Radwege, Wanderwege, ein Waldschwimmbad und Sportplätze. Der nahegelegene Wald lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während der Stadtpark ein beliebter Ort für Erholung und Picknicks ist.

Besonders erwähnenswert ist das Rhein-Neckar-Zentrum, eines der größten Einkaufszentren der Region. Mit einer breiten Palette an Geschäften, von Mode über Elektronik bis hin zu Lebensmitteln, bietet es eine vielfältige Einkaufserfahrung.

Durch die äußerst günstige Anbindung an die A5 und A67 erreicht man die Metropolstädte wie Mannheim und Heidelberg in ca. 10 Minuten, den Flughafen von Frankfurt sowie die Innenstadt sind in ca. 35 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Zudem gibt es ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit Bussen und

Bahnen, die die Einwohner mit den umliegenden Städten verbinden.

**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26239698 - 68519 Viernheim**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)