

Viernheim

Stilvolle Dachgeschosswohnung mit sonniger Loggia, Sauna und Garage

CODE DU BIEN: 26239698



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26239698
Surface habitable	ca. 149 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	320.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	130.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

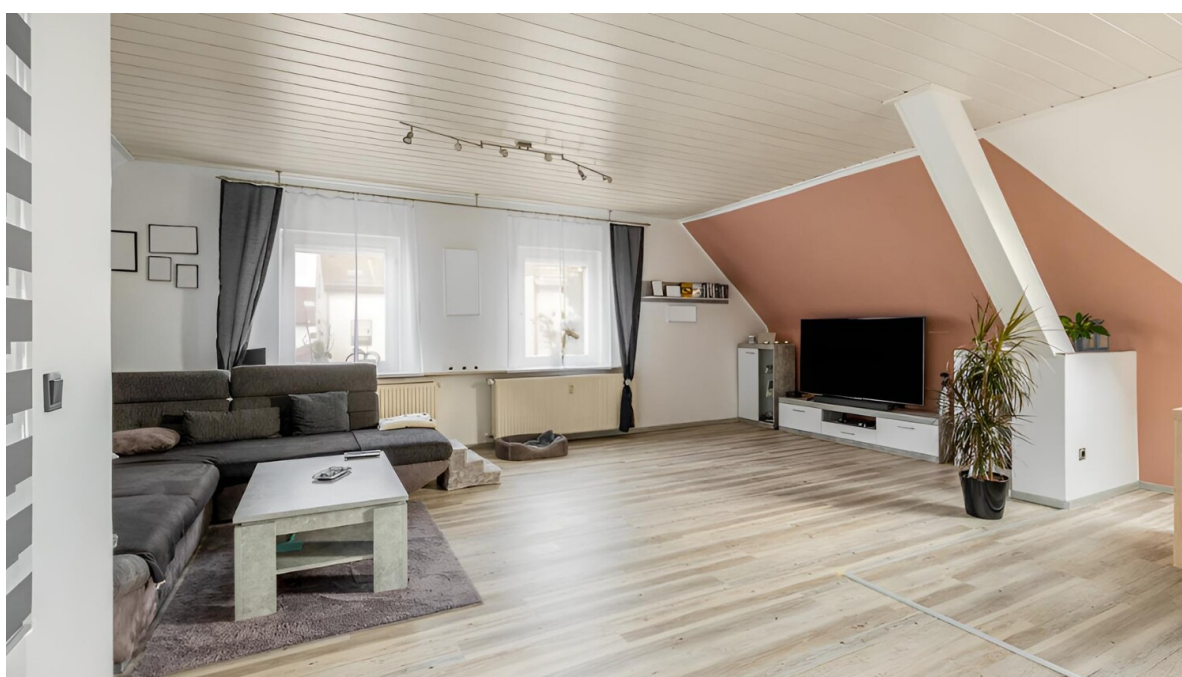
CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

Une première impression

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 149 m² 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.

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26239698 - 68519 Viernheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com