

Viernheim

???????, ?????????????? ?????????????? ?????? ??
????? ??? ?????? ?????? ??????????????

????????? ??????????: 25239616



www.von-poll.com

???? ??????: 789.000 EUR • ??????????: ca. 250 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 330 m²

??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25239616 - 68519 Viernheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25239616
???????????	ca. 250 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	8
?????????? ???	2
?????????	
?????????	3
???? ????????????	1985
????? ????????????	1 x ??????

????? ??????	789.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 48 m²
?????	
???????	WC ????????????, ?????, ???????????????
	???????, ??????????

??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	88.61 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.02.2028	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	C
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1985

???????? ?????????: 25239616 - 68519 Viernheim

?? ?????????



??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

?? ????????



??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

?? ????????



??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

?? ????????



???????? ?????????: 25239616 - 68519 Viernheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25239616 - 68519 Viernheim

??? ?????? ??????????

???? ? ?????????, ????????????? ????????????? ?????????? ?? ??? ??????, ?????????
?? 1985, ????????? ????????? 250 ????????????? ?????? ?????? ?????????? ???
???????????????? ?? ??? ????????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????
330 ????????????????? ??????, ?? ????????? ????????????? ?????? ?????????????????, ???
???????????????????? ??????? ?? ????????????????? ??????? ????????????? ??? ??
???????????????? ?? ????????????? ????????????? ????????????? ?????????????, ???
???????????????? ?????? ????????????? ????????????? ?? ????????? ??????, ? ?????? ?????????????
?????? ?? ??? ?????????? ?????? ??????????????. ??? ?????, ?????????? ?????? ?????????? ?????
?????????????? ?? ????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??
???????????????? ?? ??? ?? ??????? ?? ??? ??????????????? ?? ?????????? ??????????????
??? ?????? ????????????? ??????, ??? ?????????? ?? ?????????, ?????????? ?????? ??????????
????? ?????? ??? ?????????? ??????. ?????????? ??????, ? ?????????? ?? ?????? ???
???????????? ?? ????????????? ?? ????????????????? ??????. ??? ?????????, ????????????? ??????
????????? ?? ?? ?????????? ?? ????????????????? ?? ????????????????????? ?????????????????
????????????? ?? ??????????. ??? ?????????? ?????? ?????????? ??????????????, ? ??????
????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?
????????? ?????????? ?????? ??????????????? ?? ??????? ????????????? ?????????????????
????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ??????????
?????????????. ??? ??????????, ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????
????????????, ????????? 12 ?., ?????????????? ????????????????? ?????? ?? ??????. ?????? ?????
????????? ?? ?????, ?????????????? ?? ????????????????? ?????????, ?????????????????? ?? ???
????????? ?? ????? - ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????
??? ?????????????? ?? ??????. ??? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??? ??????????
????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????? ?????? ?? ??????????
?????????????. ??? ?? ??????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??????? ??????, ??? ??????
?? ?????? ?????????, ?????? ?????????????????, ??? ?????????????????? ?? ??????????????????
????????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????
????????????????????, ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ???
????????? ??????????????. ?????? ? ?????????? ?????????????????? ?? ??? ?????? ?? ??????????
????? ??????????????, ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?????? ?? ??
?????? ?????????? ???. ??? ?????????? ?? ?????????, ??? ?? ??? ?????? ?????????????? ??????,
????????????? ?? ?????? ?????????????, ??? ?????????? - ?????????? ?? ??????????, ??????????
? ?????????????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ?????? ?? ???
????????? ?????????, ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????, ??
????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ??????????????, ?????? ?? ??? ??????????

???????? ??? ??????. ??? ????????????? highlight ?????? ?? ??????????? ?????????????
?????????????? ??? ??????????. ?????????? ?????? ??? ???????, ??? ??????????????, ??? ??????
????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??? ??? ??????? ?? ?????? ??? ??????????
????????? ??? ??????????????, ??? au pair, ??? ?????????? ??? ?????? ? ??? ??????????????. ??
????????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??????????
????????????? ?? ??? ?? ??????????, ?????????????????? ??????????, ??? ?????????? ??????????????????
?????????, ?????? ??????? ?????????????? (????????? ?????????????????? ?????? ?? ???????) ??
????????????? ???????, ?????? ???????, ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??????? ???????
?? ?????? ??? ?? ?????????????? ??? ?? ?????????? ????. ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????
??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????, ??? ??????????????????????
????????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????.

??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

???????????????? ???? ?????????

- Massive Bauweise
- hochwertiger Dämmstoff
- Schieferdachdeckung
- Einliegerwohnung
- Wohnräume
- Fliesen
- Gartenterrasse
- Loggia und Balkon
- Dachloggia (ca. 7,5m²)
- Hypokaustenofen
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum (ca. 12m²)
- doppelt aluminiumverglaste Fenster
- elektrischen Jalousien
- zwei Abstellkammern
- drei Bäder
- Gäste- WC
- Keller
- Hobbyraum/ Hausanschlussraum
- Garage

??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

??? ??? ??? ???????????

Das Haus 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.

??????? ???????: 25239616 - 68519 Viernheim

????? ?????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.61 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25239616 - 68519 Viernheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com