

Viernheim

# Erstklassiger Wohnkomfort: Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit luxuriöser Ausstattung

Objektnummer: 25239598



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

**KAUFPREIS: 458.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

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

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25239598
Wohnfläche	ca. 113,43 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	458.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten 7-Familienhaus und bietet auf ca. 113,43 m<sup>2</sup> ein modernes Zuhause mit erstklassiger Ausstattung. Dank einer Sanierung im Jahr 2024 präsentiert sich die Immobilie in neuwertigem Zustand und überzeugt durch durchdachte Details sowie luxuriöse Ausstattungsmerkmale. Die 2016 erbaute Wohnung verfügt über 3 großzügige Zimmer, darunter zwei helle Schlafzimmer sowie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich. Das stilvolle, barrierefreie Badezimmer wurde 2024 erneuert, im Zuge dessen neu gefliest und mit einer praktischen Revisionsklappe versehen. Es überzeugt mit einer ebenerdigen Dusche, einer Badewanne, einem Bidet sowie edlen Armaturen. Die moderne Einbauküche besticht durch eine elegante Naturstein-Arbeitsplatte und hochwertige Elektrogeräte. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss runden das Raumangebot perfekt ab. Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt der neue, 2024 verlegte Vollholz-Parkettboden, der nicht nur optisch beeindruckt, sondern auch langlebig ist. In Kombination mit der Fußbodenheizung entsteht ein behagliches Raumklima, das durch eine integrierte Lüftungsanlage zusätzlich optimiert wird. Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für entspannte Abende oder ein Frühstück im Freien. Bereits 2019 wurde er mit einer stabilen Stahlüberdachung und einer elektrischen Markise ausgestattet, die optimalen Schutz vor Sonne und Witterung bietet. Ein Insektenschutz an der Balkontür, installiert im Jahr 2022, sorgt für zusätzlichen Komfort. Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen barrierefreien Zugang mit Aufzug, 3-fach-Wärmeschutz-Isolierverglasung, sowie elektrische Rollläden. Ein eigener Außenstellplatz, sowie ein dazugehöriger Kellerraum gehören ebenfalls zur Immobilie und runden das Angebot ab. Der Zustand der Wohnung entspricht einem erstklassigen Erstbezug nach Sanierung. Sowohl die Konzeption als auch die Modernisierung der Immobilie berücksichtigen höchste Wohnansprüche und Funktionalität. Dank ihrer hochwertigen Ausstattungsqualität erfüllt die Wohnung alle Anforderungen an modernen Wohnkomfort. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den durchdachten Details und den exklusiven Ausstattungen dieser Immobilie überzeugen. Ein Termin kann flexibel vereinbart werden.

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Ausstattung und Details

- \* Barriere- und Schwellenfrei
- \* Barrierefrei zugängliches Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Wanne mit niedrigem Einstieg
- \* Breitere Türen für Rollstuhl und Rollatoren geeignet.
- \* Aufzug
- \* Hochwertiges Vollholzparkett
- \* Hochwertige Fliesen
- \* 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung
- \* Elektr. Rollläden
- \* Elektr. Markise
- \* Stahlüberdachung Balkon
- \* Hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte und Natursteinplatte (Neupreis: 41.196€)
- \* Video-Türsprechanlage
- \* Lüftungsanlage
- \* Stellplatz

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Alles zum Standort

Viernheim ist eine Stadt im Süden Hessens und Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie besticht durch eine charmante Altstadt und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und ein Einkaufszentrum, sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Stadt bietet ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, darunter zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios, Rad- und Wanderwege sowie Sportplätze. Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während der Stadtpark ein beliebter Treffpunkt für Erholung und Picknicks ist. Ein besonderes Highlight ist das Rhein-Neckar-Zentrum, eines der größten Einkaufszentren der Region. Mit einer breiten Auswahl an Geschäften – von Mode über Elektronik bis hin zu Lebensmitteln – bietet es ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Autobahnen A5 und A67 sind Metropolen wie Mannheim und Heidelberg in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt sowie die Frankfurter Innenstadt liegen nur rund 35 Autominuten entfernt. Zusätzlich sorgt ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit Bussen und Bahnen für eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten.

Objektnummer: 25239598 - 68519 Viernheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 33.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25239598 - 68519 Viernheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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