

Viernheim

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

Property ID: 25239598



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

**PURCHASE PRICE: 458.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## At a glance

Property ID	25239598
Living Space	ca. 113,43 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 8000 EUR (Sale)

Purchase Price	458.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.10.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## The property



Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## A first impression

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.

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## Details of amenities

- \* 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

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## All about the location

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.

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## Other information

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.

Property ID: 25239598 - 68519 Viernheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)