

Viernheim

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

CODE DU BIEN: 25239598



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

**PRIX D'ACHAT: 458.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,43 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25239598 - 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: 25239598 - 68519 Viernheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239598
Surface habitable	ca. 113,43 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente)

Prix d'achat	458.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	33.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



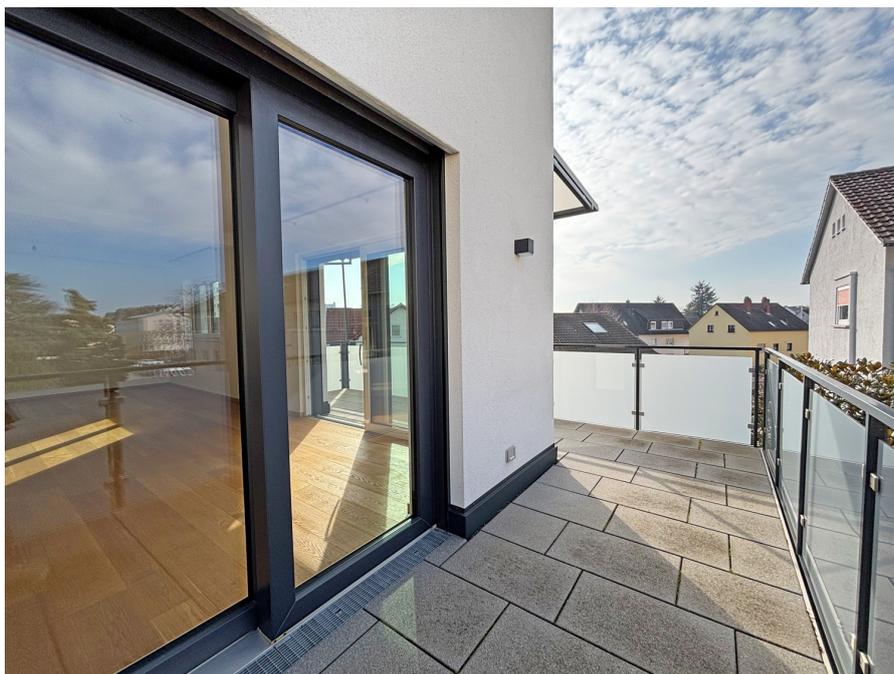
CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



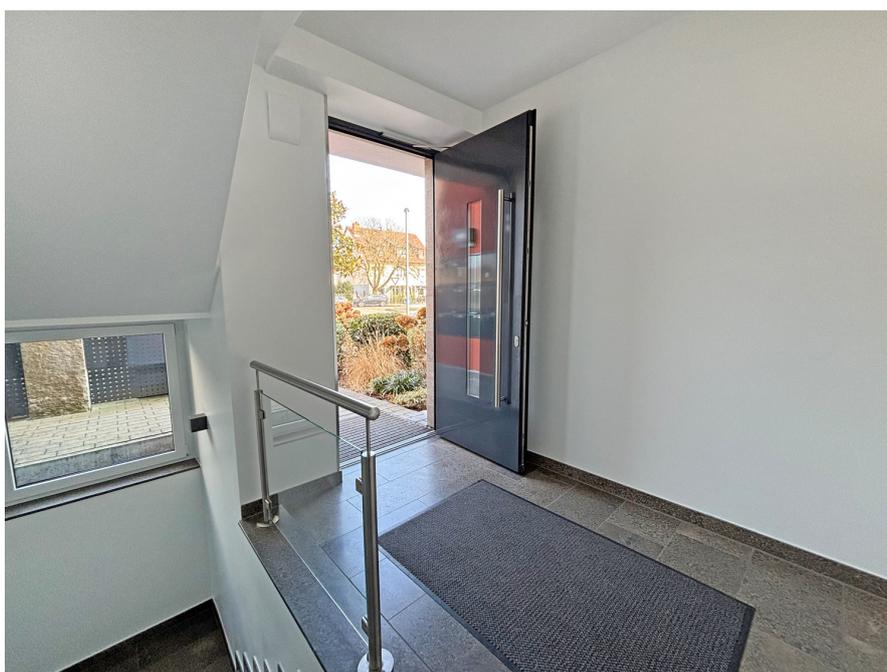
CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## Détails des commodités

- \* 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

CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239598 - 68519 Viernheim

## Contact

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

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)