Viernheim

Wohlfühl-Oase mit Charme: 2 Zimmer, viel Licht & Wintergarten

CODE DU BIEN: 25239609

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 68,5 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25239609 - 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: 25239609 - 68519 Viernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239609
Surface habitable	ca. 68,5 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2001

Prix d'achat	198.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.07.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

Une première impression

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete und gepflegte Dachgeschosswohnung, die im Jahr 2001 erbaut wurde. Die Wohnung bietet auf ca. 68,5 m² ausreichend Platz für Singles oder Paare, die eine durchdachte Raumaufteilung zu schätzen wissen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei gut geschnittene Zimmer und umfasst einen großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zu dem Wintergarten. Das Highlight des Wohn- und Essbereichs sind die hohen Decken und die zahlreichen Fenster, die für eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung sorgen und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Die Wohnung verfügt außerdem über ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Tageslicht und einer komfortablen Badewanne, das zum Entspannen einlädt. Besonders hervorzuheben ist die umweltfreundliche Beheizung der Wohnung, die über eine Fernwärmeanlage erfolgt und gleichzeitig die Warmwasserbereitung übernimmt. Die elektrischen Sonnenrollos bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für eine angenehme Raumtemperatur, indem sie vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützen. Das Gebäude bietet außerdem zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen, die den Komfort der Bewohner steigern. Ein geräumiger Abstellraum im Kellergeschoss bietet praktischen Stauraum, während ein separater Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung steht. Für Fahrradliebhaber gibt es zudem einen sicheren Fahrradabstellraum. Für Familien oder kinderliebende Bewohner gibt es in den Außenanlagen des Hauses einen familienfreundlich gestalteten Spielplatz mit Wippgerät, Sandkasten und Parkbänken. Die Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte Substanz und ermöglicht einen direkten Einzug ohne Renovierungsbedarf. Sie stellt eine ideale Wahl für all diejenigen dar, die eine Wohnung in einer zentralen, gut angebundenen Lage suchen und gleichzeitig Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Die sehr gute Infrastruktur und die nahe Verkehrsanbindung machen das tägliche Leben einfach und komfortabel. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der Qualität und dem Potenzial dieser attraktiven Wohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um einen persönlichen Eindruck zu gewinnen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese tolle Immobilie vorzustellen.

CODE DU BIEN: 25239609 - 68519 Viernheim

Détails des commodités

- Großer Kellerraum mit Fenster
- Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradabstellraum
- Einbauküche
- Elektrische Sonnenrollos
- Wohnraumlüftung
- Fernwärme mit Warmwasserbereitung
- Spielplatz mit Wippgerät und Sandkasten

CODE DU BIEN: 25239609 - 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: 25239609 - 68519 Viernheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25239609 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com