

Viernheim

Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 23239501



www.von-poll.com

???? ??????: 352.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 23239501 - 68519 Viernheim

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

???????? ??????????: 23239501 - 68519 Viernheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23239501	????? ???????	352.000 EUR
?????????????	ca. 110 m ²	?????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	2		
?????????????? ??? ?????????????	1	????? ????????????????	2015
?????????????	1	?????????? ?????????????????	?????????
????? ??????????????	1980	????????????????????????? ????????	ca. 25 m ²
		?????????	????????????????????? ??????????

???????? ?????: 23239501 - 68519 Viernheim

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

????????? ?????????	????????? ?????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	????????? ?????? ???? ?????????? ??	????? ????????? ?????????	107.00 kWh/m ² a
????????? ???????????? ?????? ??	19.02.2034	????????? ????????? ?????????	D
???? ?????	????????? ?????? ???? ?????????? ??	????????? ????????? ?????????	

???????? ??????????: 23239501 - 68519 Viernheim

?? ?????????



??????? ???????: 23239501 - 68519 Viernheim

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

In zentraler Lage befindet sich diese gemütliche Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 140 m². Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 1980 erbaut und im Jahr 2022 zuletzt modernisiert wurde. Die Wohnung punktet mit ihrer charmanten Ausstattungsqualität, die für gemütlichen Wohnkomfort sorgt. Mit zwei Zimmern eignet sie sich ideal für Singles oder Paare. Beim Betreten der Immobilie erreichen Sie über einen großzügigen Flur das Herzstück der Wohnung, den offenen und geräumigen Wohn-Essbereich mit Küche. Dieser lädt zum Entspannen und gemeinsamen Kochen ein. Das Schlafzimmer, welches Sie über einen weiteren Flur erreichen, ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Über den Flur erreichen Sie auch einen Ankleideraum, sowie das Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum und einen Kellerraum, wodurch genügend Stauraum geboten wird. Die Lage der Wohnung bietet Ihnen eine optimale Infrastruktur und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In wenigen Minuten gelangen Sie zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, sodass Sie flexibel und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen können. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort von dieser bezaubernden Immobilie überzeugen!

???????? ??????????: 23239501 - 68519 Viernheim

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

- Fliesen
- Kellerraum
- Einbauküche

??????? ????????: 23239501 - 68519 Viernheim

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

Viernheim ist eine Stadt in Hessen, welche im Süden des Bundeslandes liegt und zur Metropolregion Rhein-Neckar gehört. Die Stadt Viernheim verfügt über eine hübsche Altstadt und eine hervorragende Infrastruktur, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Einkaufszentrum sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Viernheim verfügt über verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen. Dazu gehören Sportvereine, Fitnessstudios, Radwege, Wanderwege 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.

??????? ????????: 23239501 - 68519 Viernheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 23239501 - 68519 Viernheim

??

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com