

Viernheim

Erstbezug nach Kernsanierung: Schöne helle Eigentumswohnung!

????????? ??????????: 23239502



www.von-poll.com

???? ??????: 576.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

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

???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23239502	????? ???????	576.000 EUR
????????????	ca. 180 m ²	????????????	???????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2023
????????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	1980	?????????????????????? ???????	ca. 0 m ²
		????????	??????????

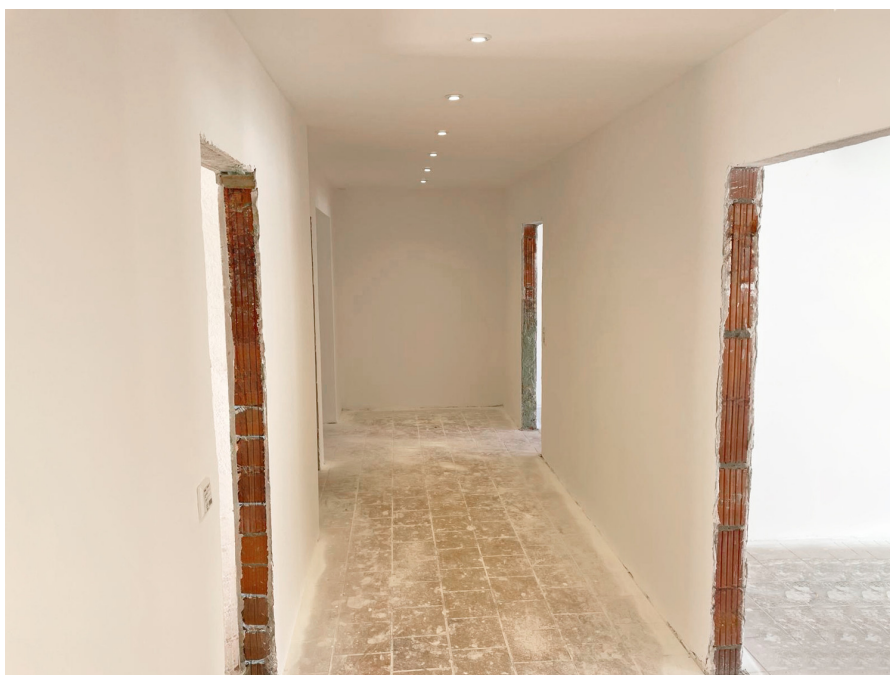
???????? ?????: 23239502 - 68519 Viernheim

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

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

???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

?? ?????????



??????? ???????: 23239502 - 68519 Viernheim

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

Zum Verkauf steht diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980, welches in 2023 /24 umfassend saniert wurde. Die Wohnung umfasst 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die den Bewohnern ausreichend Platz und Komfort bieten. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon, der einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet. Die hochwertige Ausstattung der Immobilie sorgt für ein modernes Erscheinungsbild. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Zusätzlich wurde im Jahr 2015 das Blockheizkraftwerk neu installiert, um für eine effiziente Heizungsart mittels Fußbodenheizung und Blockheizkraftwerk zu sorgen. Dank der durchdachten Raumverteilung und der großzügigen Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer komfortablen und modernen Immobilie sind. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer modernen und gut ausgestatteten Immobilie sind. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser exklusiven Wohnung.

???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

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

- Kellerraum
- Balkon

??????? ????????: 23239502 - 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.

??????? ???????: 23239502 - 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.

???????? ??????????: 23239502 - 68519 Viernheim

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

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

Gernot Heiss

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com