

Viernheim

# Handwerkertraum mit grünem Rückzugsort: Zweifamilienhaus zum Verwirklichen

????????? ??????????: 24239577



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

???? ??????: 633.000 EUR • ??????????: ca. 204 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 539 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

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

???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24239577	????? ???????	633.000 EUR
????????????	ca. 204 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	2010
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1960	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	185.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		



???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ?????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ?????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

?? ?????????



??????? ???????: 24239577 - 68519 Viernheim

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

Zum Verkauf steht ein attraktives Zweifamilienhaus, das sich in einer angenehmen Wohngegend befindet und Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die großzügige Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer und drei Etagen was hervorragende Bedingungen für eine größere Familie oder eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus schafft. Auf einem Grundstück von ca. 539 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt neben den Wohnflächen auch ausreichend Außenbereich für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Ein besonderes Merkmal dieses Zweifamilienhauses sind die zwei Balkone bzw. Terrassen, die zum Verweilen im Freien einladen. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Durch die vorteilhafte Ausrichtung der Außenbereiche können Sie je nach Tageszeit und Jahreszeit die Sonnenstunden optimal ausnutzen. Die Lage des Hauses ist besonders vorteilhaft, da es in einer ruhigen Wohngegend liegt und trotzdem eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Komfort im Alltag erhöht. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von der Qualität und dem Potenzial dieses Hauses zu überzeugen. Dieses Zweifamilienhaus bietet Ihnen die Chance, ein Zuhause ganz nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten und langfristig zu genießen.

???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

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

- ausgebauten Dachgeschoss
- teilweise Parkett und Fliesen
- Rollläden teilweise mit Elektroantrieb
- Terrasse im 1.OG
- Terrasse mit Zugang zum Garten

??????? ????????: 24239577 - 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.

??????? ????????: 24239577 - 68519 Viernheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 185.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



???????? ??????????: 24239577 - 68519 Viernheim

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

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

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)