

Viernheim

# Charmante Eigentumswohnung im Herzen von Viernheim

**CODICE OGGETTO: 24239559**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 100 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239559
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1992

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.04.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà





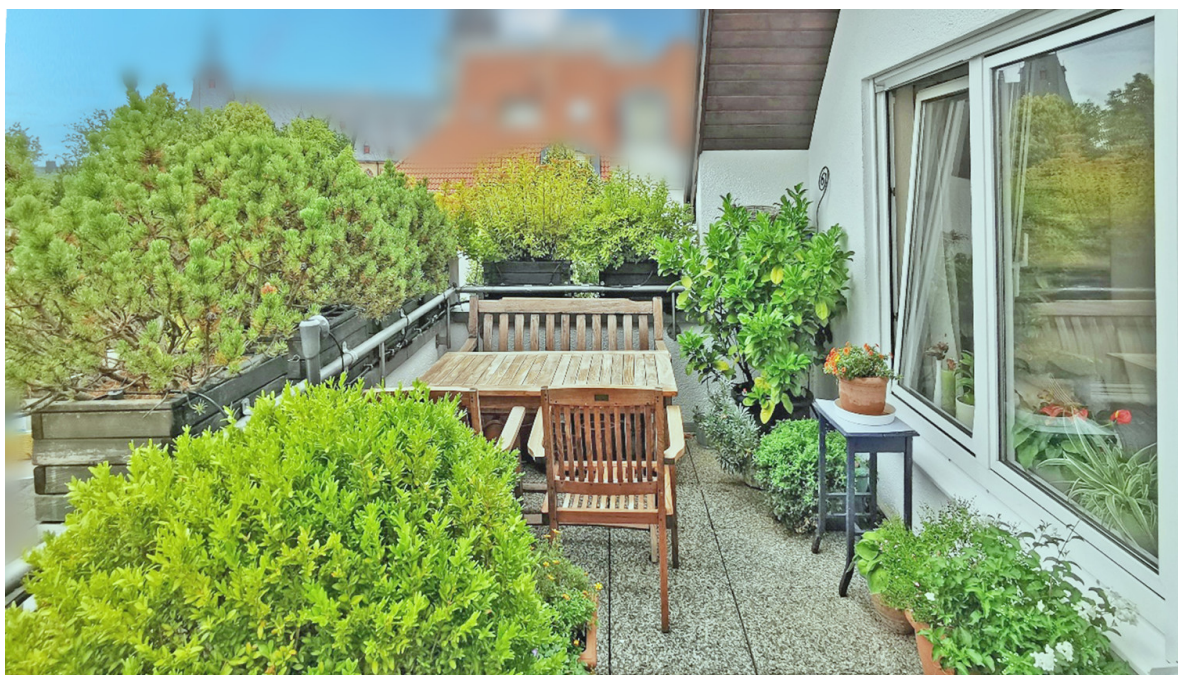
CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim**

## Una prima impressione

Diese helle und gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> befindet sich in zentraler Lage Viernheims und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Das Gebäude wurde 1992 errichtet, wobei im Jahr 2022 eine Teilrenovierung der Wohnung durchgeführt und 2018 die Gastherme ausgetauscht wurde. Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Büro oder Atelier und einen Wohn- Essbereich mit Zugang zur gemütlichen Dachterrasse. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Ausblick über die Umgebung schweifen lassen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung eine moderne und gemütliche Atmosphäre. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller ermöglicht die sichere Aufbewahrung von Fahrrädern, sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenem Strom-Wasserzähler, wodurch die Immobilie sowohl praktische als auch komfortable Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Duplex-Stellplatz. Diese Dachgeschosswohnung besticht durch ihre zentrale Lage, den gepflegten Zustand und die durchdachte Raumaufteilung. Die moderne Ausstattung bietet hohen Wohnkomfort. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim**

## Dettagli dei servizi

- Fliesen
- Parkett
- Dachterrasse
- Einbauküche ( Miele-Spülmaschine, Siemens-E-Herd mit Backofen, Abluftvorrichtung nach draußen
- eigener Kellerabteil
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- gemeinschaftlich genutzter Wasch-und Trockenraum mit eigenem Strom-und Wasserzähler

**CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim**

## Tutto sulla posizione

Viernheim ist eine Stadt in Hessen, welche im Süden des Bundeslandes liegt und zur Metropolregion Rhein-Neckar gehört. Die City erreicht man zu Fuß in ca. 3 Minuten. Hier befinden sich Supermärkte, Bäckerei, Metzger uvm. 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.

**CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 85.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODICE OGGETTO: 24239559 - 68519 Viernheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)