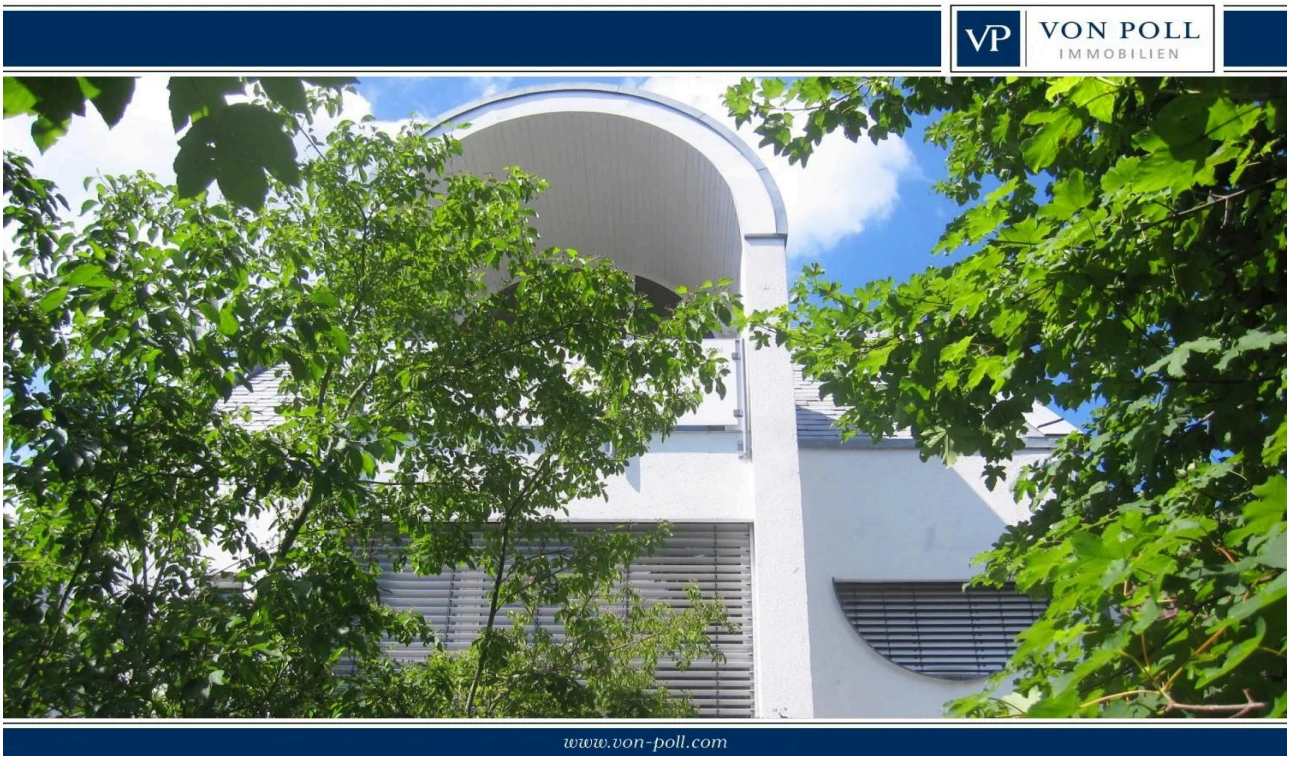
Viernheim

# Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Stil und hohem Wohnkomfort

*Objektnummer: 25239616*




KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 330 m²

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25239616 |
| Wohnfläche | ca. 250 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 789.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 48 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 88.61 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 21.02.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1985 |

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Architektenhaus in Splitlevel-Bauweise aus dem Jahr 1985 überzeugt mit rund 250 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf sieben versetzte Ebenen. Auf einem ca. 330 Quadratmeter großen Grundstück erbaut, verbindet das Anwesen stilvolle Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Details zu einem besonderen Wohnambiente.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein heller Windfang mit Glastür, der elegant in einen praktischen Garderobenbereich übergeht. Von dort aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit großzügigen bodentiefen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und eine offene Atmosphäre schaffen. Ein stilvoller Hypokaustenofen, der im Keller befeuert wird, sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme. Direkt angeschlossen lädt die angrenzende Gartenterrasse zu entspannten Stunden im Freien ein.

Eine praktische, innenliegende Treppe verbindet alle Ebenen und unterstreicht das architektonisch durchdachte Konzept des Hauses. So erreichen Sie den großzügigen Essbereich, der mit direktem Zugang zum Balkon und viel Platz für gesellige Abende überzeugt. Die angrenzende Küche ist mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet und bietet alles, was das Herz ambitionierter Hobbyköche höherschlagen lässt. Ein separater, großer Hauswirtschaftsraum mit Einbaumöbeln, ca. 12 m² groß, rundet diesen Bereich funktional ab.

Nur wenige Stufen weiter eröffnet sich eine eindrucksvolle Galerie mit Blick ins darunterliegende Wohnzimmer ist ein echtes architektonisches Highlight, das dem Haus Tiefe und Charakter verleiht. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.

Auf der nächsten Ebene befindet sich der private Rückzugsbereich. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Tonnengewölbe, ein direkt angeschlossenes, stilvoll gestaltetes Badezimmer, ein Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken sowie ein weiterer Balkon mit östlicher Ausrichtung, der ideale Bedingungen für entspannte Morgenstunden bietet.

Noch etwas höher gelegen finden Sie ein ruhiges Zimmer, das – perfekt als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad sowie den Zugang zur charmanten, nach Süden ausgerichteten Dachloggia mit unverbaubarem Ausblick auf den Garten mit altem Baumbestand.
Ganz oben im Haus, unter der gemütlichen Dachschräge, befindet sich ein kleines Refugium, ein Rückzugsort – ideal zum Lesen, Entspannen oder für kreative Momente.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben einem großen Abstellraum befinden sich hier der Hausanschlussraum mit Hebeanlage, der Heizraum und die Befeuerung des Hypokaustenofens sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum.

Ein echtes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung im Souterrain. Sie verfügt über einen eigenen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine kleine Küche mit Einbaumöbeln sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Ideal für Gäste, Au-pair, Homeoffice oder zur Vermietung.

Zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie zählen unter anderem diagonal verlegte Fliesen in allen Räumen, Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche, doppelt aluminiumverglaste Fenster, die zum Teil bodentief sind, mit elektrischen Jalousien, drei Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine große Garage mit Platz für Ihr Fahrzeug und Fahrräder.

Diese Immobilie ist ideal geeignet für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, durchdachte Architektur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- hochwertiger Dämmstoff
- Schieferdachdeckung
- Einliegerwohnung
- Wohnräume
- Fliesen
- Gartenterrasse
- Loggia und Balkon
- Dachloggia (ca. 7,5m²)
- Hypokaustenofen
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum (ca. 12m²)
- doppelt aluminiumverglaste Fenster
- elektrischen Jalousien
- zwei Abstellkammern
- drei Bäder
- Gäste- WC
- Keller
- Hobbyraum/ Hausanschlussraum
- Garage

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Viernheim mit solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule sowie mehrere Gymnasien, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an das Rhein-Neckar-Zentrum sind bequem erreichbar, auch mit der Straßenbahn. Naherholungsgebiete und Grünflächen befinden sich in der Umgebung und bieten einen schönen Ausgleich zu Alltag.
Viernheim ist eine Stadt im Dreiländereck Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, welche im Süden des Bundeslandes liegt und zur Metropolregion Rhein-Neckar gehört.
Die Stadt Viernheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Einkaufszentren, sind vor Ort und in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar, ebenso wie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.
Viernheim verfügt über viele Freizeit- und Sporteinrichtungen. Dazu gehören Sportvereine, Fitnessstudios, Radwege, Wanderwege, ein Waldschwimmbad 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.

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.61 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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.

Objektnummer: 25239616 - 68519 Viernheim

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com