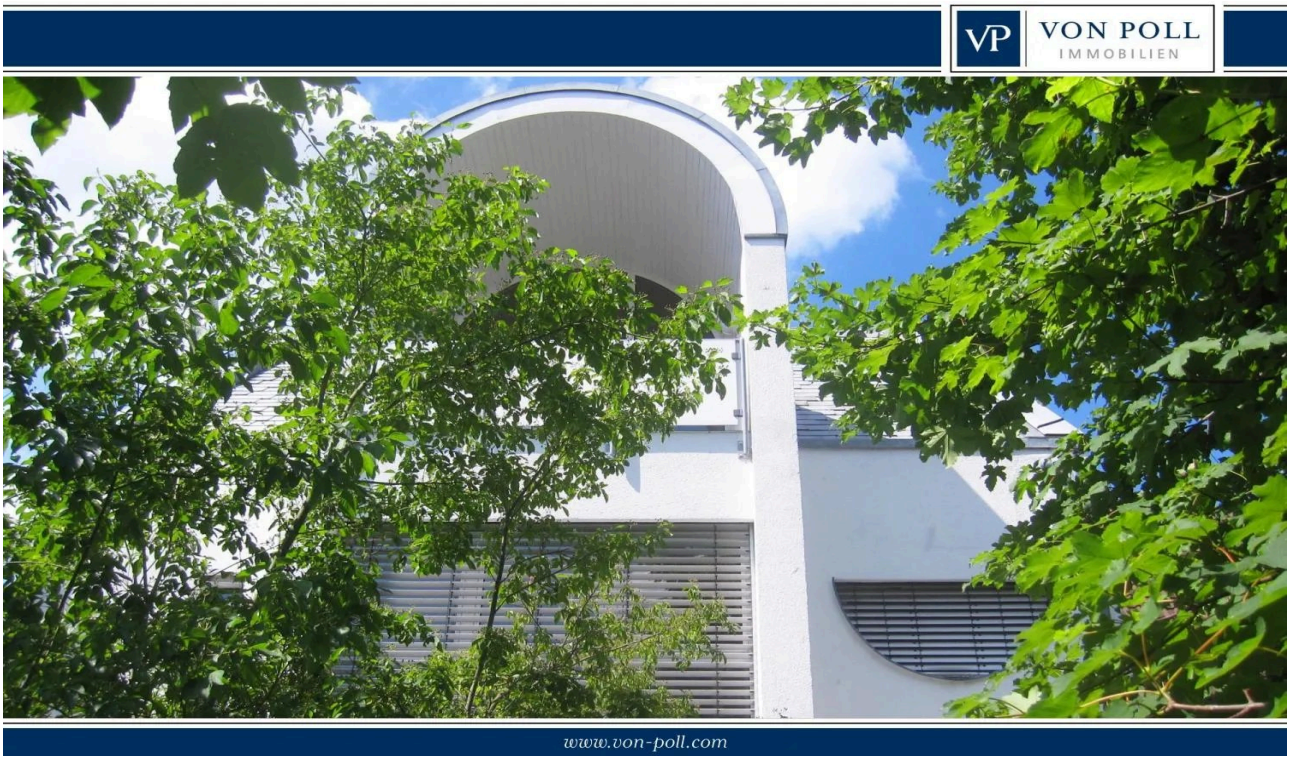
Viernheim

Light-flooded architect-designed house with style and high living comfort

Property ID: 25239616



PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 330 m^2

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

At a glance

Property ID	25239616
Living Space	ca. 250 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	789.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 48 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.61 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

The property





Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

The property





Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

The property





Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

The property





Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

The property





Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

A first impression

This spacious, architect-designed split-level house, built in 1985, boasts approximately 250 square meters of living space spread across seven staggered levels. Situated on a roughly 330-square-meter plot, the property combines stylish architecture, a well-thought-out floor plan, and high-quality details to create a truly special living environment. Upon entering, you are greeted by a bright vestibule with a glass door, which flows elegantly into a practical cloakroom area. From there, you enter the light-filled living area with generous floor-to-ceiling windows that flood the space with natural light and create an open atmosphere. A stylish hypocaust stove, fired in the basement, provides cozy warmth during the cooler months. Directly adjacent, the garden terrace invites you to relax outdoors. A practical, internal staircase connects all levels and underscores the architecturally sophisticated design of the house. This leads to the spacious dining area, which offers direct access to the balcony and ample room for entertaining. The adjoining kitchen is equipped with high-quality built-in cabinetry and offers everything an ambitious home cook could desire. A separate, spacious utility room with built-in cabinetry, approximately 12 m², functionally completes this area. Just a few steps further, an impressive gallery opens up, offering a view into the living room below – a true architectural highlight that lends the house depth and character. This level is complemented by a practical storage room with additional storage space. The next level is the private retreat. Here you will find a generously sized bedroom with a barrel-vaulted ceiling, a directly connected, stylishly designed bathroom, a dressing room with custom-made built-in wardrobes, and another east-facing balcony, ideal for relaxing mornings. Slightly higher up, you will find a quiet room that can be used as a study, children's room, or guest room. This floor is completed by a shower room and access to the charming, south-facing roof loggia with unobstructed views of the garden with its mature trees. At the very top of the house, under the cozy sloping roof, lies a small sanctuary, a retreat – ideal for reading, relaxing, or creative moments. The house has a full basement. Besides a large storage room, it houses the utility room with a pumping station, the boiler room and the hypocaust heating system, as well as a versatile hobby room. A true highlight is the separately accessible apartment in the basement. It features its own living area, a bedroom, a small kitchen with built-in cabinets, and a bathroom with a shower and toilet. Ideal for guests, an au pair, a home office, or for rental purposes. The property's high-quality features include diagonally laid tiles in all rooms, underfloor heating, a modern fitted kitchen, double-glazed aluminum windows (some extending to the floor) with electric blinds, three bathrooms, a guest toilet, and a large garage with space for your car and bicycles. This property is ideally suited for families who value spacious living, well-designed architecture, and versatile living options.

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

Details of amenities

- 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

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

All about the location

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.

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

Other information

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.

Property ID: 25239616 - 68519 Viernheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com