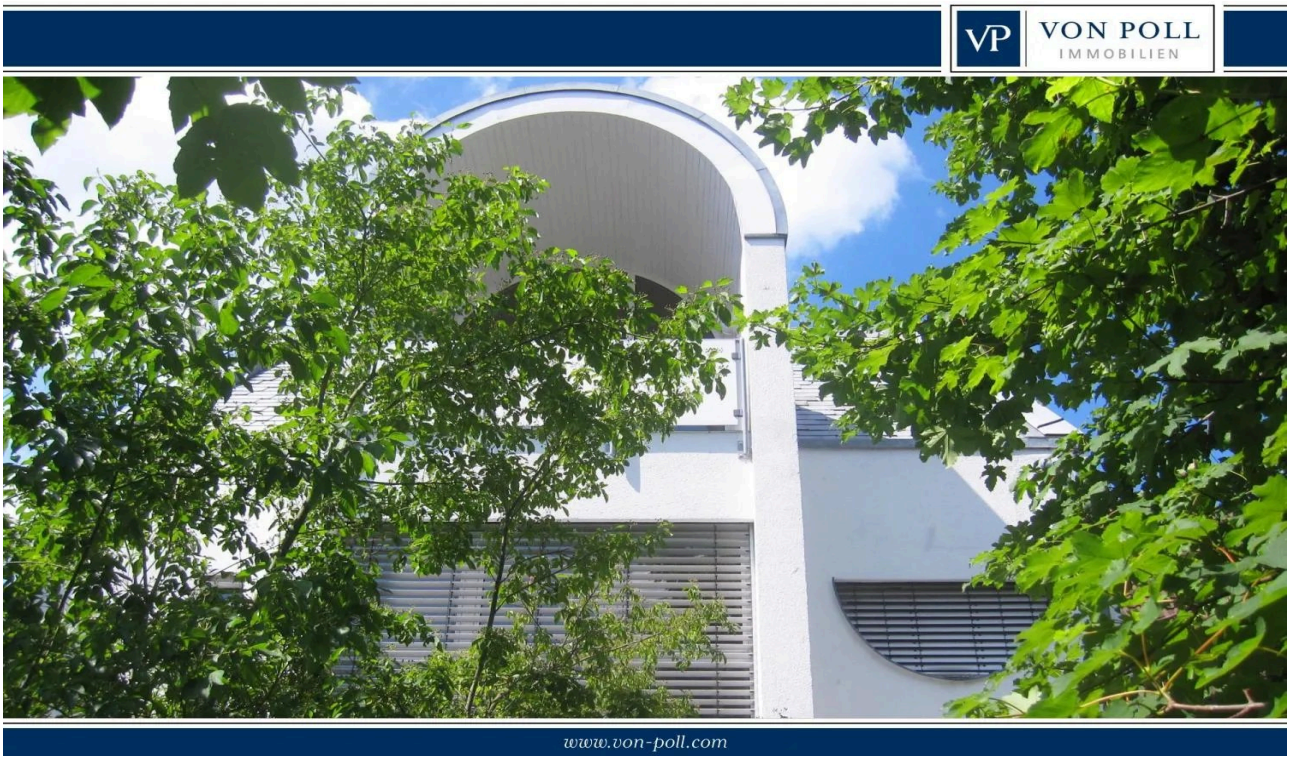
Viernheim

Casa luminosa diseñada por un arquitecto con estilo y gran confort de vida.

Número de propiedad: 25239616



PRECIO DE COMPRA: 789.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m^2

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

De un vistazo

Número de propiedad	25239616
Superficie habitable	ca. 250 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	789.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 48 m²
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.02.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	88.61 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

La propiedad





Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

La propiedad





Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

La propiedad





Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

La propiedad





Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

La propiedad





Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

Una primera impresión

Esta espaciosa casa de dos plantas, diseñada por un arquitecto y construida en 1985, cuenta con aproximadamente 250 metros cuadrados de espacio habitable distribuidos en siete niveles escalonados. Situada en una parcela de aproximadamente 330 metros cuadrados, la propiedad combina una arquitectura elegante, una distribución bien pensada y detalles de alta calidad para crear un ambiente verdaderamente especial. Al entrar, le recibe un luminoso vestíbulo con una puerta de cristal que se integra elegantemente con un práctico aseo. Desde allí, se accede a la luminosa sala de estar con amplios ventanales que inundan el espacio de luz natural y crean un ambiente abierto. Una elegante estufa de hipocausto, encendida en el sótano, proporciona un calor acogedor durante los meses más fríos. Justo al lado, la terraza del jardín invita a relajarse al aire libre. Una práctica escalera interior conecta todas las plantas y realza el sofisticado diseño arquitectónico de la casa. Esta conduce al espacioso comedor, que ofrece acceso directo al balcón y un amplio espacio para el entretenimiento. La cocina contigua está equipada con armarios empotrados de alta calidad y ofrece todo lo que un cocinero ambicioso podría desear. Un espacioso lavadero independiente con armarios empotrados, de aproximadamente 12 m², completa funcionalmente esta zona. A pocos pasos, se abre una impresionante galería que ofrece vistas al salón inferior, un auténtico punto culminante arquitectónico que aporta profundidad y carácter a la casa. Esta planta se complementa con un práctico trastero con espacio adicional. La siguiente planta es el rincón privado. Aquí encontrará un dormitorio de generosas dimensiones con techo abovedado, un baño conectado directamente y de diseño elegante, un vestidor con armarios empotrados a medida y otro balcón orientado al este, ideal para relajarse por las mañanas. Un poco más arriba, encontrará una tranquila habitación que puede utilizarse como estudio, habitación infantil o habitación de invitados. Esta planta se completa con un baño con ducha y acceso a la encantadora logia en la azotea, orientada al sur, con vistas despejadas al jardín con sus árboles maduros. En la parte superior de la casa, bajo el acogedor tejado inclinado, se encuentra un pequeño santuario, un refugio ideal para leer, relajarse o disfrutar de momentos creativos. La casa cuenta con un sótano completo. Además de un amplio trastero, alberga el lavadero con estación de bombeo, la sala de calderas y el sistema de calefacción de hipocausto, así como una versátil sala de ocio. Una de las atracciones principales es el apartamento independiente en el sótano. Cuenta con su propia sala de estar, un dormitorio, una pequeña cocina con armarios empotrados y un baño con ducha e inodoro. Ideal para invitados, una au pair, un despacho o para alquilar. Las características de alta calidad de la propiedad incluyen azulejos diagonales en todas las habitaciones, calefacción por suelo radiante, una moderna cocina equipada, ventanas de aluminio con doble acristalamiento (algunas hasta el suelo) con persianas eléctricas, tres baños, un aseo de invitados y un amplio garaje con espacio para coche y bicicletas. Esta propiedad es ideal para familias que valoran un espacio amplio, una arquitectura bien diseñada y opciones de vivienda versátiles.

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25239616 - 68519 Viernheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com