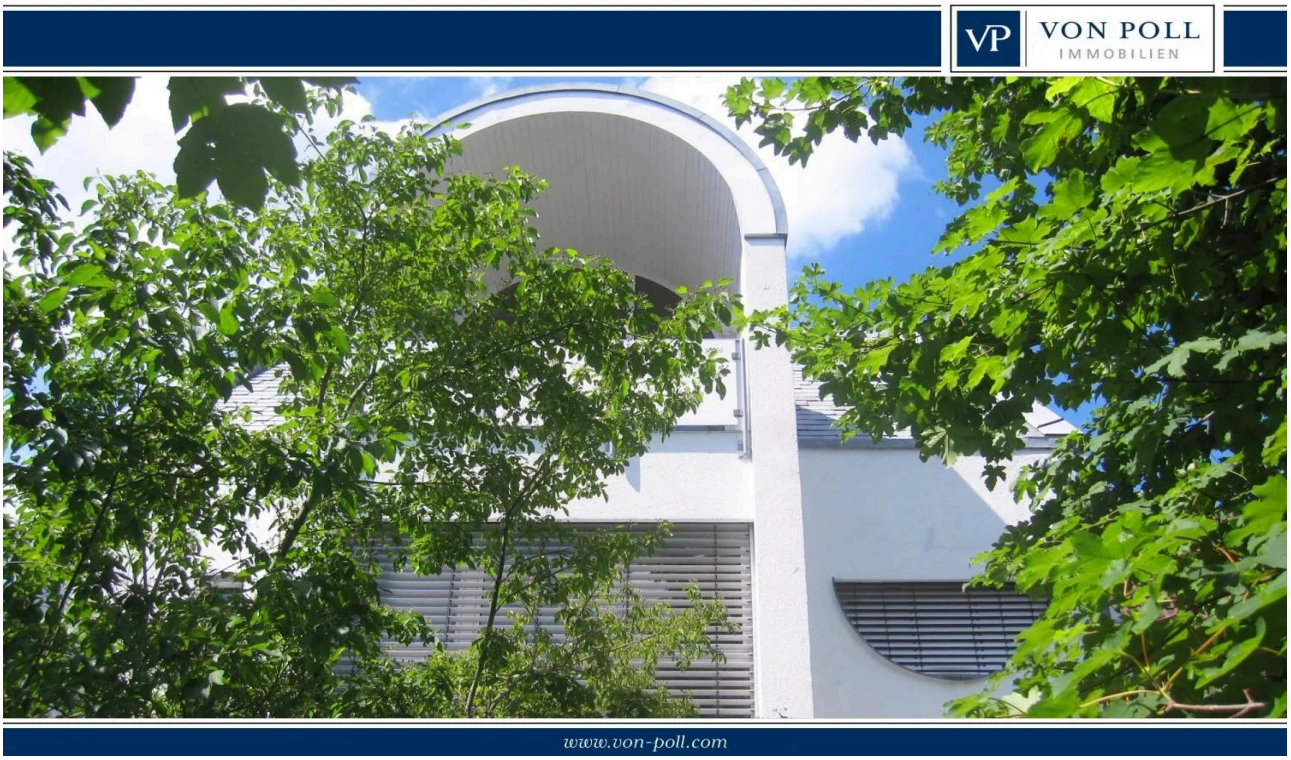
Viernheim

Maison d'architecte baignée de lumière, alliant style et grand confort de vie

CODE DU BIEN: 25239616



PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 330 m^2

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239616
Surface habitable	ca. 250 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	789.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 48 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.02.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.61 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

La propriété





CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

Une première impression

Cette spacieuse maison à niveaux décalés, conçue par un architecte et construite en 1985, offre environ 250 mètres carrés de surface habitable répartis sur sept niveaux en quinconce. Située sur un terrain d'environ 330 mètres carrés, la propriété allie une architecture élégante, un plan bien pensé et des finitions de grande qualité pour créer un cadre de vie exceptionnel. Dès l'entrée, un vestibule lumineux avec porte vitrée s'ouvre sur un vestiaire pratique. De là, on accède à la pièce de vie baignée de lumière grâce à de généreuses baies vitrées qui inondent l'espace de lumière naturelle et créent une atmosphère aérée. Un élégant poêle à hypocauste, installé au sous-sol, assure une chaleur agréable durant les mois les plus froids. Juste à côté, la terrasse du jardin invite à la détente en plein air. Un escalier intérieur fonctionnel relie tous les niveaux et souligne le design architectural raffiné de la maison. Il mène à la salle à manger spacieuse, qui offre un accès direct au balcon et un espace généreux pour recevoir. La cuisine attenante est équipée de meubles intégrés haut de gamme et offre tout ce qu'un cuisinier amateur ambitieux pourrait désirer. Une buanderie séparée et spacieuse, d'environ 12 m², avec meubles intégrés, complète fonctionnellement cet espace. Quelques marches plus loin, une impressionnante galerie s'ouvre sur le salon en contrebas – un véritable atout architectural qui confère à la maison profondeur et caractère. Ce niveau est complété par un débarras pratique offrant un espace de rangement supplémentaire. L'étage suivant est un havre de paix. Vous y trouverez une chambre spacieuse avec un plafond voûté, une salle de bains attenante au design élégant, un dressing avec placards intégrés sur mesure et un autre balcon exposé à l'est, idéal pour savourer de paisibles matins. Un peu plus haut, une pièce calme peut servir de bureau, de chambre d'enfant ou de chambre d'amis. Cet étage est complété par une salle d'eau et un accès à une charmante loggia sur le toit, exposée plein sud, offrant une vue imprenable sur le jardin arboré. Tout en haut de la maison, sous un toit en pente accueillant, se cache un petit havre de paix, un refuge idéal pour lire, se détendre ou laisser libre cours à sa créativité. La maison dispose d'un sous-sol complet. Outre un grand débarras, on y trouve la buanderie avec sa station de pompage, la chaufferie et le système de chauffage par hypocauste, ainsi qu'une salle de loisirs polyvalente. Le véritable atout de cette propriété est son appartement indépendant au sous-sol. Il comprend un séjour, une chambre, une kitchenette équipée et une salle de bain avec douche et WC. Idéal pour accueillir des invités, une jeune fille au pair, aménager un bureau à domicile ou pour un investissement locatif. Parmi les prestations haut de gamme de cette propriété, on trouve du carrelage posé en diagonale dans toutes les pièces, un chauffage au sol, une cuisine moderne équipée, des fenêtres en aluminium à double vitrage (dont certaines descendent jusqu'au sol) avec stores électriques, trois salles de bain, un WC invités et un grand garage pouvant accueillir voiture et vélos. Cette propriété est idéale pour les familles qui apprécient les grands espaces, une architecture soignée et une grande flexibilité d'aménagement.

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239616 - 68519 Viernheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com