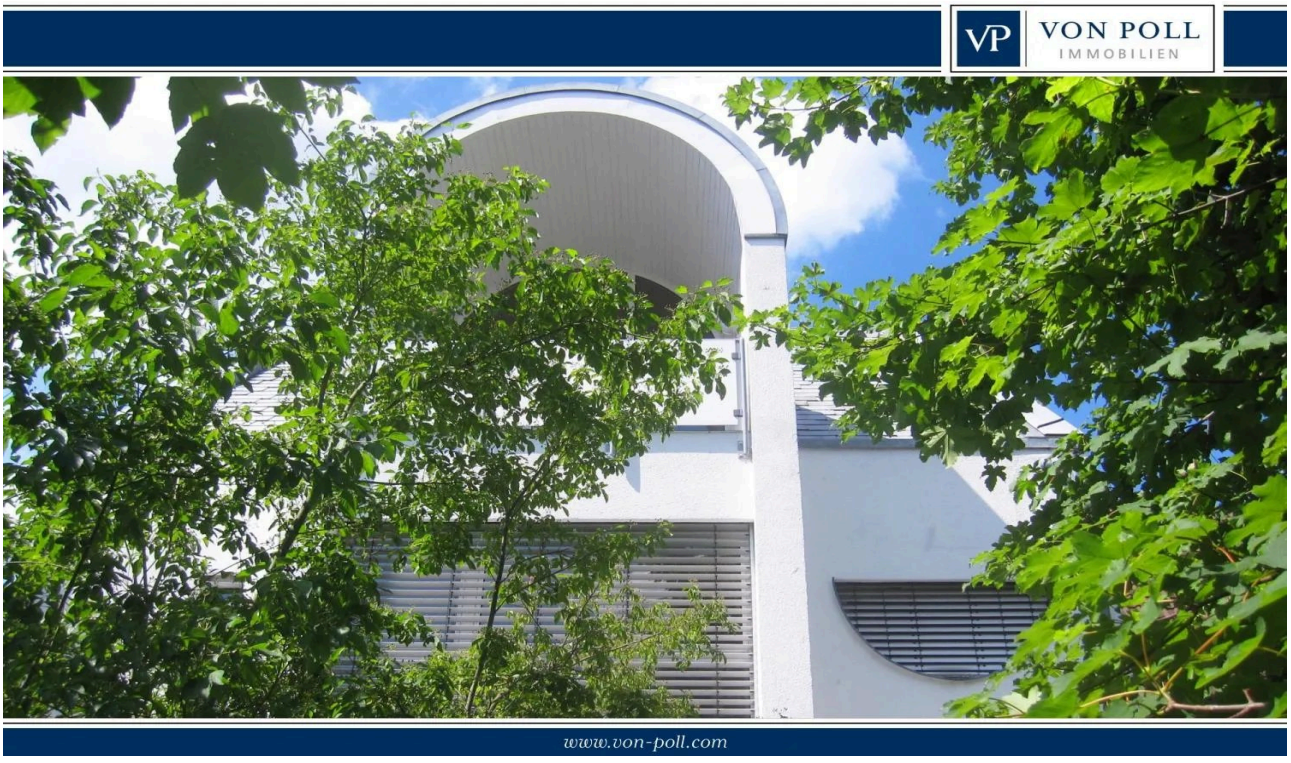
Viernheim

Φωτεινό, αρχιτεκτονικά σχεδιασμένο σπίτι με στυλ και υψηλή άνεση διαβίωσης

Αριθμός ακινήτου: 25239616



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 789.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 250 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 330 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239616
Επιφάνεια	ca. 250 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	2
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1985
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	789.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 48 m²
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.02.2028
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	88.61 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1985

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη, αρχιτεκτονικά σχεδιασμένη κατοικία σε δύο επίπεδα, χτισμένη το 1985, διαθέτει περίπου 250 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης που κατανέμονται σε επτά κλιμακωτά επίπεδα. Βρίσκεται σε ένα οικόπεδο περίπου 330 τετραγωνικών μέτρων, το ακίνητο συνδυάζει κομψή αρχιτεκτονική, μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη και λεπτομέρειες υψηλής ποιότητας για να δημιουργήσει ένα πραγματικά ξεχωριστό περιβάλλον διαβίωσης. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένας φωτεινός προθάλαμος με γυάλινη πόρτα, η οποία εκτείνεται κομψά σε έναν πρακτικό χώρο βεστιαρίου. Από εκεί, μπαίνετε στον φωτεινό χώρο καθιστικού με γενναιόδωρα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή που πλημμυρίζουν τον χώρο με φυσικό φως και δημιουργούν μια ανοιχτή ατμόσφαιρα. Μια κομψή υπόκαυστη σόμπα, που καίγεται στο υπόγειο, προσφέρει ζεστή ζεστασιά κατά τους πιο δροσερούς μήνες. Ακριβώς δίπλα, η βεράντα του κήπου σας προσκαλεί να χαλαρώσετε σε εξωτερικούς χώρους. Μια πρακτική, εσωτερική σκάλα συνδέει όλα τα επίπεδα και υπογραμμίζει τον αρχιτεκτονικά εκλεπτυσμένο σχεδιασμό του σπιτιού. Αυτό οδηγεί στην ευρύχωρη τραπεζαρία, η οποία προσφέρει άμεση πρόσβαση στο μπαλκόνι και άφθονο χώρο για διασκέδαση. Η διπλανή κουζίνα είναι εξοπλισμένη με υψηλής ποιότητας εντοιχισμένα ντουλάπια και προσφέρει όλα όσα θα μπορούσε να επιθυμήσει ένας φιλόδοξος μάγειρας. Ένα ξεχωριστό, ευρύχωρο βοηθητικό δωμάτιο με εντοιχισμένα ντουλάπια, περίπου 12 τ.μ., ολοκληρώνει λειτουργικά αυτόν τον χώρο. Μόλις λίγα βήματα πιο πέρα, ανοίγεται μια εντυπωσιακή γκαλερί, προσφέροντας θέα στο σαλόνι από κάτω - ένα πραγματικό αρχιτεκτονικό στοιχείο που προσδίδει βάθος και χαρακτήρα στο σπίτι. Αυτό το επίπεδο συμπληρώνεται από μια πρακτική αποθήκη με επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το επόμενο επίπεδο είναι το ιδιωτικό καταφύγιο. Εδώ θα βρείτε ένα ευρύχωρο υπνοδωμάτιο με θολωτή οροφή, ένα μπάνιο με άμεση σύνδεση, κομψά σχεδιασμένο, ένα γκαρνταρόμπα με εντοιχισμένες ντουλάπες κατά παραγγελία και ένα ακόμη μπαλκόνι με ανατολικό προσανατολισμό, ιδανικό για χαλαρωτικά πρωινά. Λίγο πιο πάνω, θα βρείτε ένα ήσυχο δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο, παιδικό δωμάτιο ή δωμάτιο επισκεπτών. Αυτός ο όροφος ολοκληρώνεται με ένα ντους και πρόσβαση στην γοητευτική, νότια σοφίτα της στέγης με ανεμπόδιστη θέα στον κήπο με τα ώριμα δέντρα του. Στην κορυφή του σπιτιού, κάτω από την άνετη κεκλιμένη στέγη, βρίσκεται ένα μικρό καταφύγιο, ένα καταφύγιο - ιδανικό για διάβασμα, χαλάρωση ή δημιουργικές στιγμές. Το σπίτι διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο. Εκτός από μια μεγάλη αποθήκη, στεγάζει το βοηθητικό δωμάτιο με αντλιοστάσιο, το λεβητοστάσιο και το σύστημα θέρμανσης με υπόκαυστο, καθώς και ένα ευέλικτο δωμάτιο για χόμπι. Ένα πραγματικό highlight είναι το ξεχωριστά προσβάσιμο διαμέρισμα στο υπόγειο. Διαθέτει δικό του σαλόνι, ένα υπνοδωμάτιο, μια μικρή κουζίνα με εντοιχισμένα ντουλάπια και ένα μπάνιο με ντους και τουαλέτα. Ιδανικό για επισκέπτες, μια au pair, ένα γραφείο στο σπίτι ή για ενοικίαση. Τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά του ακινήτου περιλαμβάνουν διαγώνια πλακάκια σε όλα τα δωμάτια, ενδοδαπέδια θέρμανση, μια μοντέρνα

εντοιχισμένη κουζίνα, διπλά τζάμια αλουμινίου (μερικά εκτείνονται μέχρι το πάτωμα) με ηλεκτρικά στόρια, τρία μπάνια, μια τουαλέτα επισκεπτών και ένα μεγάλο γκαράζ με χώρο για το αυτοκίνητο και τα ποδήλατά σας. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες που εκτιμούν την ευρύχωρη διαβίωση, την καλοσχεδιασμένη αρχιτεκτονική και τις ευέλικτες επιλογές διαβίωσης.

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25239616 - 68519 Viernheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gernot Heiss

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com