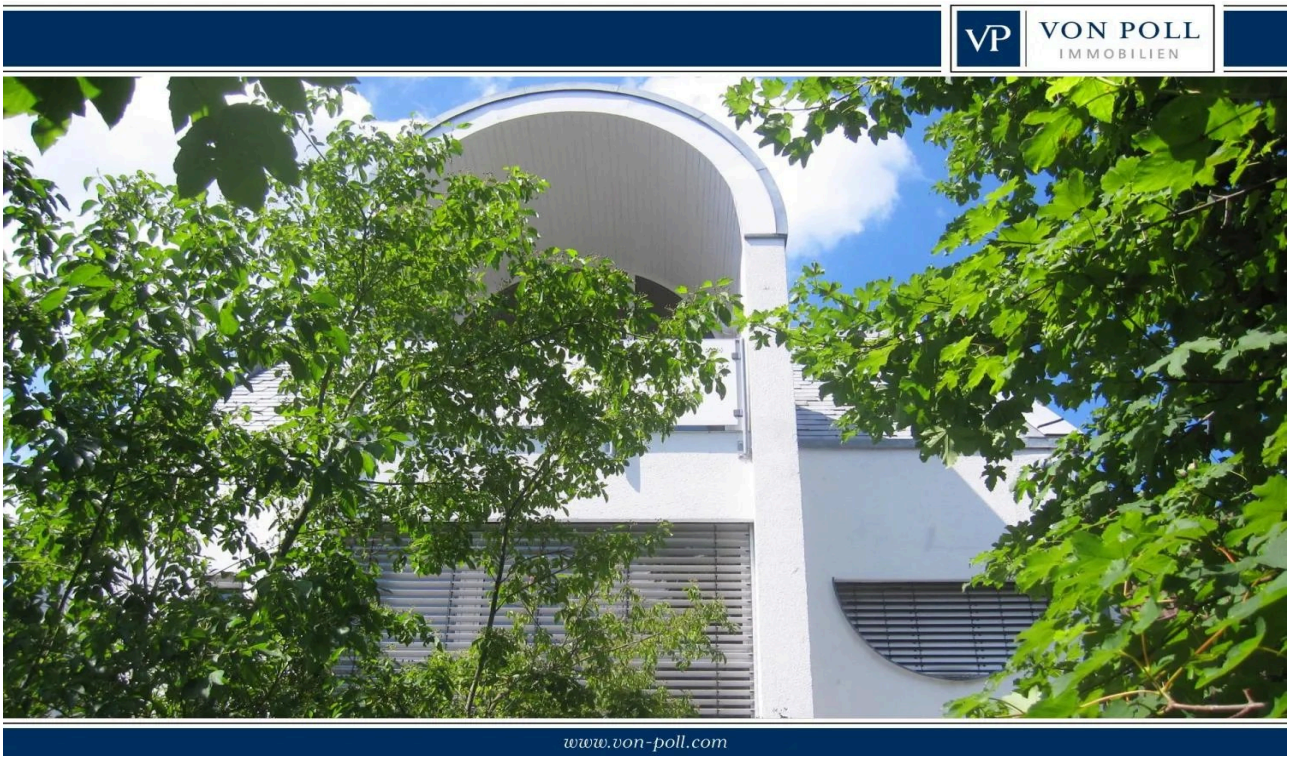
Viernheim

Fényárban úszó, építész által tervezett ház stílusos és magas szintu lakhatási kényelemmel

VP azonosító: 25239616



VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 330 m²

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Áttekintés

VP azonosító	25239616
Hasznos lakótér	ca. 250 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	2
Fürdoszobák	3
Építés éve	1985
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	789.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 48 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	88.61 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Az ingatlan





VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Az elso benyomás

Ez a tágas, építész által tervezett, kétszintes ház, amely 1985-ben épült, körülbelül 250 négyzetméternyi lakótérrel büszkélkedhet, hét lépcsozetes szinten elosztva. A nagyjából 330 négyzetméteres telken fekvo ingatlan a stílusos építészetet, az átgondolt alaprajzot és a magas minoségu részleteket ötvözi, így teremtve igazán különleges lakókörnyezetet. Belépéskor egy világos, üvegajtós eloszoba fogadja, amely elegánsan egy praktikus gardróbba nyílik. Innen a világos nappaliba jutunk, ahol a nagyméretu, padlótól a mennyezetig éro ablakok természetes fénnyel árasztják el a teret, és nyitott légkört teremtenek. A pincében tüzelt stílusos hypocaust kályha kellemes meleget biztosít a huvösebb hónapokban. Közvetlenül mellette található a kerti terasz, ahol a szabadban pihenhet. Egy praktikus, belso lépcso köti össze az összes szintet, és kiemeli a ház építészetileg kifinomult kialakítását. Ez a tágas étkezobe vezet, ahonnan közvetlen hozzáférés nyílik az erkélyre, és boséges hely van a szórakozásra. A szomszédos konyha kiváló minoségu beépített szekrényekkel van felszerelve, és mindent kínál, amire egy ambiciózus háziasszony vágyhat. Egy különálló, tágas, beépített szekrényekkel ellátott, körülbelül 12 m²-es háztartási helyiség teszi teljessé ezt a területet. Néhány lépéssel arrébb egy lenyugözo galéria nyílik, ahonnan kilátás nyílik az alsó nappaliba – egy igazi építészeti fénypont, amely mélységet és karaktert kölcsönöz a háznak. Ezt a szintet egy praktikus tárolóhelyiség egészíti ki további tárolóhellyel. A következo szint a privát pihenohely. Itt egy tágas, dongaboltozatos mennyezetu hálószoba, egy közvetlenül a szobához kapcsolódó, stílusosan kialakított fürdoszoba, egy egyedi gyártású beépített szekrényekkel ellátott gardróbszoba és egy másik keleti fekvésu erkély található, amely ideális a pihenteto reggelekhez. Kissé feljebb egy csendes szobát talál, amely dolgozószobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként is használható. Ezt a szintet egy zuhanyzós fürdoszoba és a bájos, déli fekvésu tetologgiára vezeto kijárat teszi teljessé, ahonnan akadálytalan kilátás nyílik a kertre és az érett fáira. A ház legtetején, a hangulatos, lejtos teto alatt egy kis szentély, egy visszavonulás található – ideális olvasáshoz, pihenéshez vagy kreatív pillanatokhoz. A ház teljes pincével rendelkezik. Egy nagy tárolóhelyiség mellett található benne egy szivattyúteleppel ellátott háztartási helyiség, a kazánház és a hypocaust futési rendszer, valamint egy sokoldalúan használható hobbiszoba. Igazi fénypont a külön bejáratú alagsori lakás. Saját nappalival, hálószobával, beépített szekrényekkel ellátott kis konyhával, valamint zuhanyzóval és WC-vel ellátott fürdoszobával rendelkezik. Ideális vendégek, au pairek, dolgozószoba vagy bérbeadás céljából. Az ingatlan magas színvonalú jellemzoi közé tartozik az átlósan lerakott csempézésu helyiségek, a padlófutés, a modern beépített konyha, a dupla üvegezésu alumínium ablakok (némelyik a padlóig ér) elektromos redonyökkel, a három fürdoszoba, a vendég WC és a nagy garázs, ahol elfér az autó és a kerékpárok. Ez az ingatlan ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas életteret, a jól megtervezett építészetet és a sokoldalú lakhatási lehetoségeket.

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239616 - 68519 Viernheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com