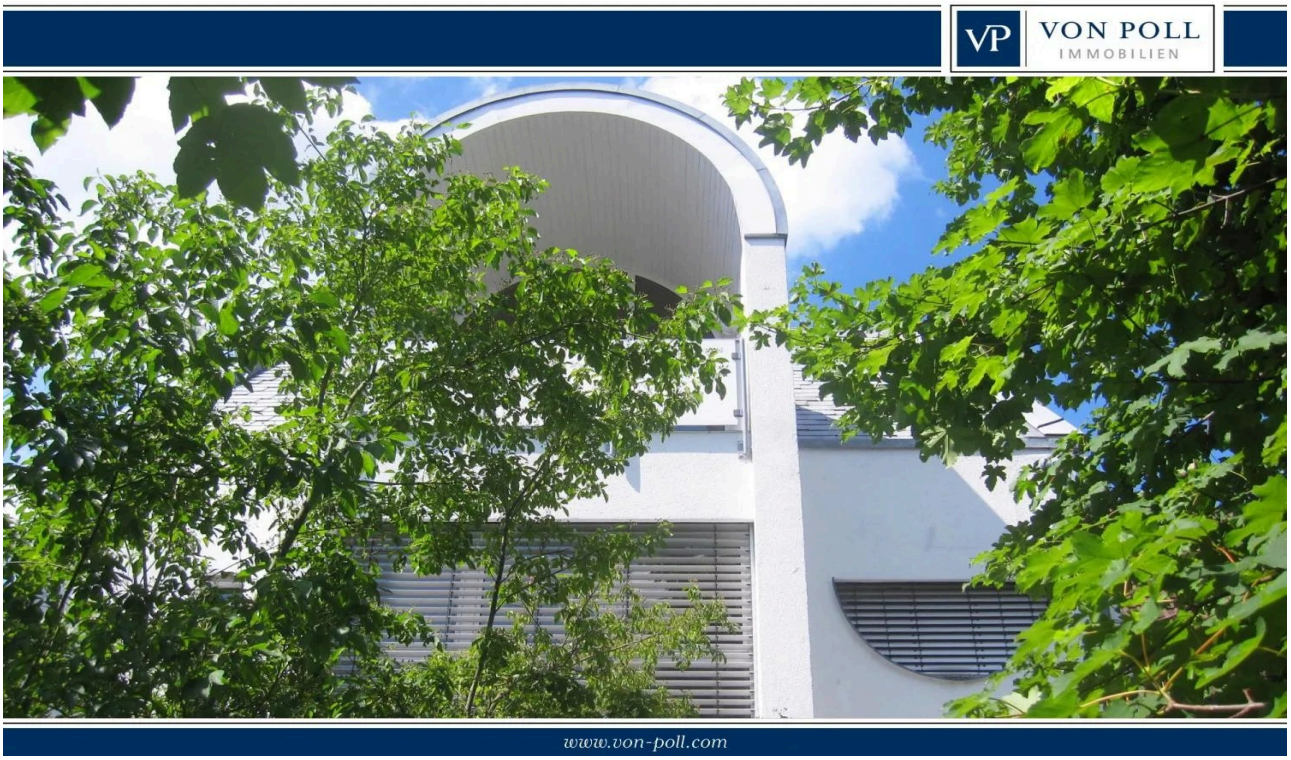
Viernheim

Casa luminosa progettata da un architetto, con stile e comfort abitativo elevato

Codice oggetto: 25239616



PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m^2

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239616
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 48 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.61 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

La proprietà





Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

La proprietà





Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

La proprietà





Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

La proprietà





Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

La proprietà





Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

Una prima impressione

Questa spaziosa casa su due livelli, progettata da un architetto e costruita nel 1985, vanta circa 250 metri quadrati di superficie abitabile distribuiti su sette livelli sfalsati. Situata su un terreno di circa 330 metri quadrati, la proprietà combina un'architettura elegante, una planimetria ben studiata e dettagli di alta qualità per creare un ambiente abitativo davvero speciale. Entrando, si viene accolti da un luminoso vestibolo con una porta a vetri, che si apre elegantemente su una pratica zona guardaroba. Da lì, si accede alla luminosa zona giorno con ampie finestre a tutta altezza che inondano lo spazio di luce naturale e creano un'atmosfera aperta. Un'elegante stufa a ipocausto, alimentata nel seminterrato, offre un piacevole tepore durante i mesi più freddi. Direttamente adiacente, la terrazza con giardino invita a rilassarsi all'aperto. Una pratica scala interna collega tutti i livelli e sottolinea il design architettonicamente sofisticato della casa. Questa conduce all'ampia zona pranzo, che offre accesso diretto al balcone e ampio spazio per intrattenere gli ospiti. La cucina adiacente è dotata di mobili a muro di alta qualità e offre tutto ciò che un cuoco ambizioso potrebbe desiderare. Un'ampia lavanderia separata con mobili a muro, di circa 12 m², completa funzionalmente questa zona. Pochi gradini più avanti, si apre un'imponente galleria che offre una vista sul soggiorno sottostante: un vero gioiello architettonico che conferisce profondità e carattere alla casa. Questo piano è completato da un pratico ripostiglio con ulteriore spazio di stoccaggio. Il piano successivo è il rifugio privato. Qui troverete una camera da letto di grandi dimensioni con soffitto a volta a botte, un bagno direttamente collegato e dal design elegante, una cabina armadio con armadi a muro su misura e un altro balcone esposto a est, ideale per rilassanti mattine. Un po' più in alto, troverete una stanza tranquilla che può essere utilizzata come studio, camera dei bambini o camera per gli ospiti. Questo piano è completato da un bagno con doccia e dall'accesso all'incantevole loggia sul tetto esposta a sud con vista libera sul giardino con i suoi alberi secolari. In cima alla casa, sotto l'accogliente tetto spiovente, si trova un piccolo rifugio, ideale per leggere, rilassarsi o dedicarsi alla creatività. La casa dispone di un seminterrato completo. Oltre a un ampio ripostiglio, ospita la lavanderia con stazione di pompaggio, la caldaia e il sistema di riscaldamento a ipocausto, nonché una versatile sala hobby. Un vero punto forte è l'appartamento al piano seminterrato, accessibile separatamente. Dispone di una zona giorno indipendente, una camera da letto, una piccola cucina con mobili a muro e un bagno con doccia e WC. Ideale per ospiti, una ragazza alla pari, un ufficio a casa o per l'affitto. Le caratteristiche di alta qualità della proprietà includono piastrelle posate in diagonale in tutte le stanze, riscaldamento a pavimento, una moderna cucina componibile, finestre in alluminio con doppi vetri (alcune fino al pavimento) e tapparelle elettriche, tre bagni, un bagno per gli ospiti e un ampio garage con spazio per auto e biciclette. Questa proprietà è ideale per famiglie che apprezzano spazi abitativi ampi, un'architettura ben progettata e soluzioni abitative versatili.

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239616 - 68519 Viernheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com