Viernheim

Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26239757



KAUFPREIS: 288.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239757
Wohnfläche	ca. 103 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	288.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

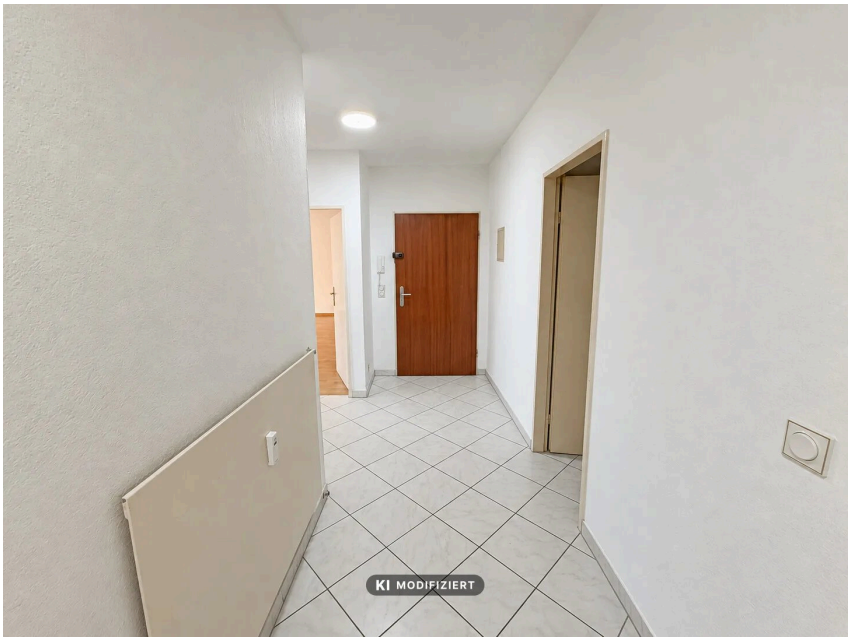
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	119 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

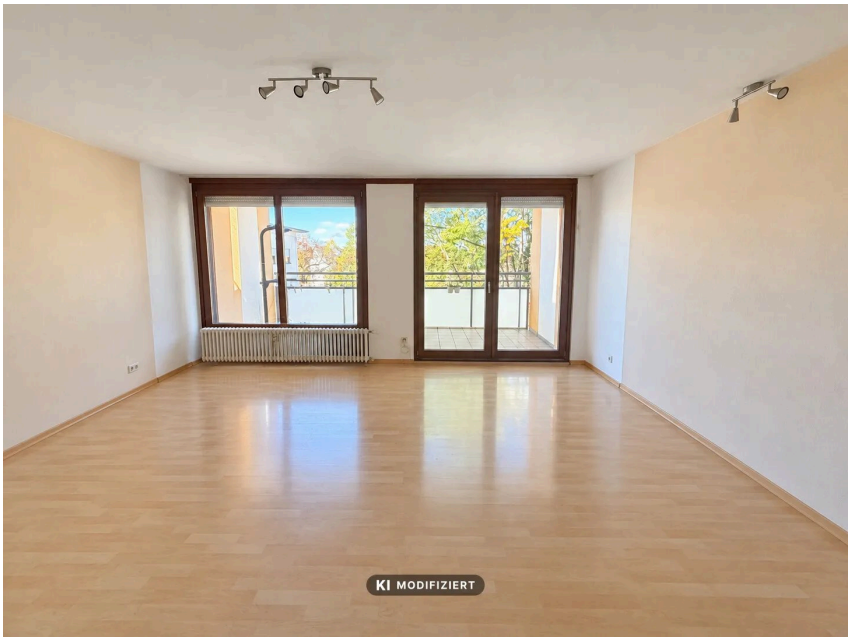
Die Immobilie

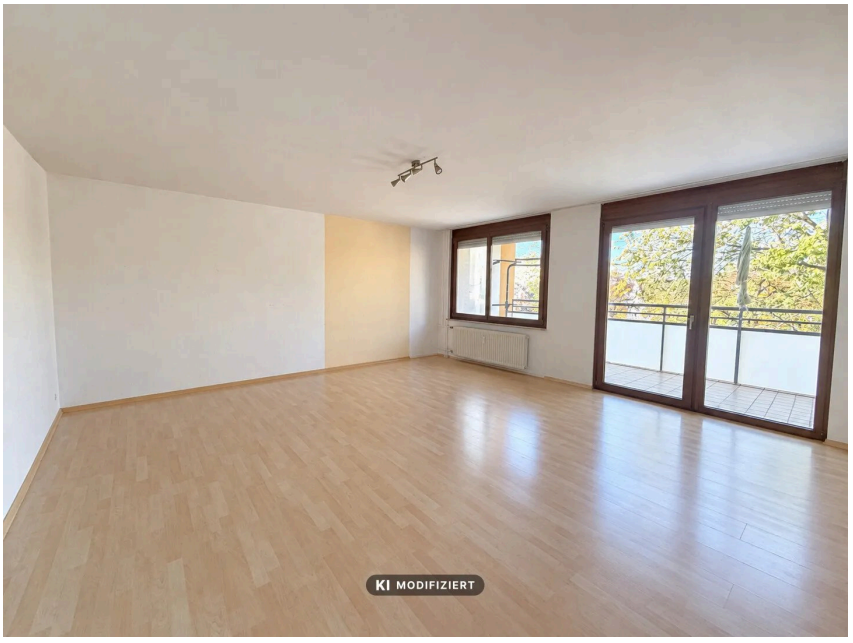




Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie

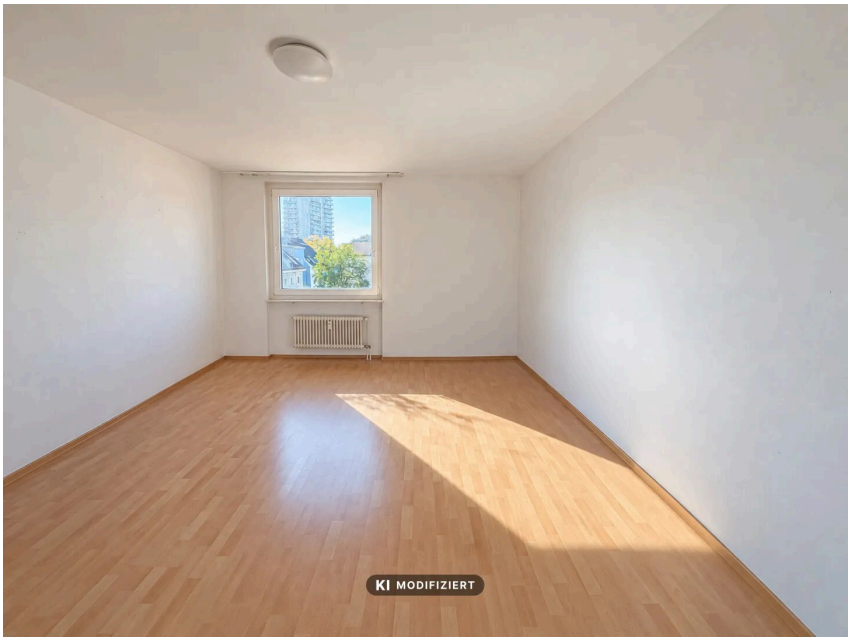




Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie

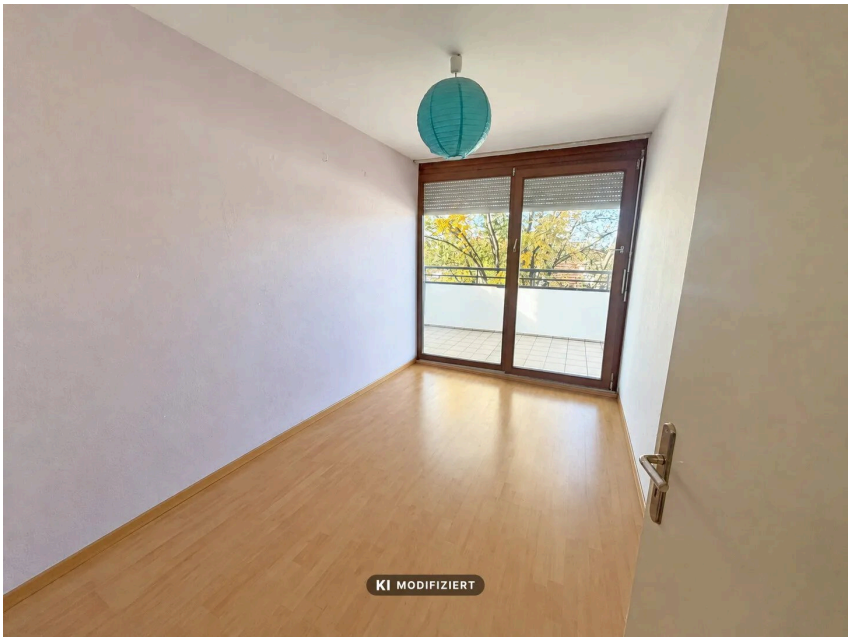




Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie

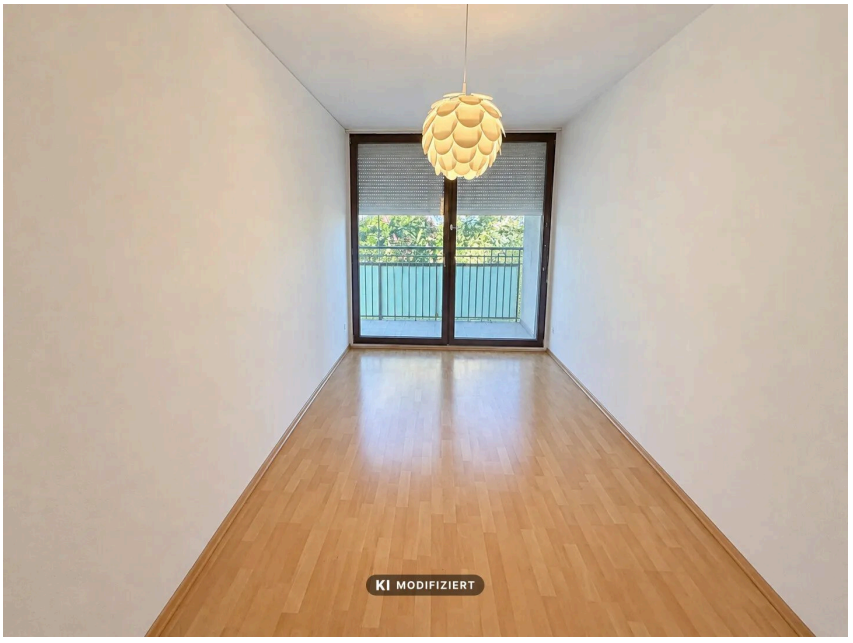




Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

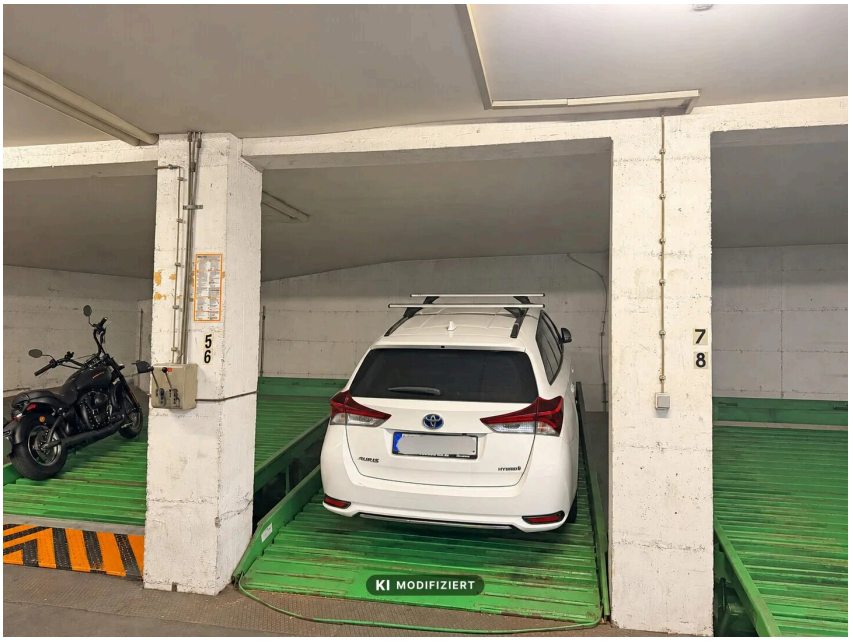
Die Immobilie





Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses in Viernheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² bietet die Immobilie großzügigen Wohnraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung und das angenehme Wohnambiente machen die Wohnung sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, von dem aus die einzelnen Räumlichkeiten zugänglich sind. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Die separate Küche sowie die beiden Kinderzimmer verfügen über einen Zugang zum zweiten Balkon. Ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit herrlichem Fernblick. Diese bietet ausreichend Platz zum Entspannen und lädt zu geselligen Zusammenkünften oder gemeinsamen Feierlichkeiten im Rahmen der Hausordnung ein. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab. Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Personenaufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Die Immobilie befindet sich in Viernheim, einer Stadt in der beliebten Metropolregion Rhein-Neckar. Viernheim zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot aus. Die Nähe zu den umliegenden Städten Mannheim, Weinheim und Heidelberg unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet sich somit insbesondere auch als Kapitalanlage an.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung, diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung vereint großzügigen Wohnkomfort, eine praktische Raumaufteilung und eine attraktive Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Ausstattung und Details

- Zwei Balkone
- Zweifachverglaste Holzfenster
- Laminat- und Fliesenböden
- Separates Gäste-WC
- Personenaufzug
- Eigenes Kellerabteil
- Ein Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftliche Dachterrasse mit herrlichem Fernblick

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Viernheim mit solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Verschiedene Geschäfte sowie ein Supermarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Versorgung im Alltag. 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 zum 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 in ca. 35 Minuten mit dem Pkw. Zudem gibt es ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz mit Bussen und Bahnen, die die Einwohner mit den umliegenden Städten verbinden.

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26239757 - 68519 Viernheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com