

EXPOSÉ

Einfamilien-Reihenmittelhaus nach WEG mit Garten und Garage | ruhige Lage Stadtmitte Viernheim



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 68519 Viernheim

Baujahr: 1968

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 158,38 m²

Nutzfläche (ca.): 56,29 m²

Grundstücksfläche (ca.): 182 m²

Anzahl Etagen: 4

Garage: ja

Kaufpreis
€ 395.000,-

Zwei Burgen Immobilien GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 12 ° 69469 Weinheim ° Tel.: 06201 / 1 88 74 00

info@zweiburgen.de ° www.zweiburgen.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Viernheim
- > 5 Zimmer

- > 158,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-438J1



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 68519 Viernheim |
| Baujahr | 1968 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 158,38 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 56,29 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 182 m ² |
| Kaufpreis | 395.000,- € |
| Anzahl Etagen | 4 |
| Garage | ja |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 206 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis Werteklasse | G |
| Energieausweis Baujahr | 1968/2004 |
| Wohn- / Schlafzimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 3 |
| Befuerung | Gas |
| Provision für Käufer | Käufer provisionsfrei! |

Objektbeschreibung:

In ruhiger und gleichzeitig zentraler Innenstadtlage von Viernheim präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus, welches mit dem daneben liegenden Einfamilienhaus mit ELW eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bildet.

Die beiden Einheiten sind nahezu autark und verfügen über jeweils eigene Hausanschlüsse und Heizungsanlagen. Die Garten- und Außenbereiche sind baulich voneinander getrennt, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gegeben ist.

Aufgrund der Teilung nach dem WEG beträgt der Grundstücksanteil ca. 182 m² als Sondernutzungsrecht inkl. Sondernutzungsrecht an einer Garage.

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus wurde 1968 in solider Massivbauweise

errichtet und erstreckt sich über 4 Wohngeschosse mit Keller.

Die Wohnfläche beträgt ca. 158,38 m² und beinhaltet neben einem großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Kaminanlage im 1. Obergeschoss, 4 weitere Zimmer, eine Ankleide, 2 Bäder, eine Küche sowie ein Gäste-WC.

Zwei überdachte Balkone an den Schlafzimmern sowie eine großzügige, überdachte Terrasse mit Pergola bieten herrliche Ausblicke in den liebevoll angelegten Garten, der mit einem Gartenhäuschen eine grüne Oase mitten in der Stadt bildet - ideal für Familien mit Kindern. Die dazu gehörende Garage kann durch den Einbau einer rückwärtigen Tür mit dem Garten verbunden werden.

Das Wohnhaus kann sofort bezogen werden und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung:

- Einfamilienhaus nach WEG in Reihe gebaut, Massivbauweise, EG, OG, DG, UG
- sofort bezugsfrei
- Baujahr 1968
- Die Versorgungsleitungen stammen überwiegend aus 1968, eine Modernisierung wird empfohlen
- Wohnfläche ca. 158,38 m²
- Nutzfläche im Keller und der Garage ca. 56,29 m²
- 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Gäste-WC
- Garage
- Grundstücksanteil ca. 182 m²

Ausstattung und Modernisierungen:

=====

- 1976: Erneuerung der Versorgungsleitungen
- 2000: Erneuerung der Fenster (Isolierverglasung, Holz)
Überwiegende Erneuerung der Fußbodenbeläge (Naturstein)
Anbau Wintergarten 1. OG und Kaminanlage
- 2004: neue Gas-Zentralheizung mit großem Warmwasserpufferspeicher, zentrale WW-Versorgung
- 2005: Erneuerung Bad im EG
- 2007: Wärmedämmung Außenwände und Flachdach, Erneuerung Eingangstür,
Verbesserung der Grundrissgestaltung
- 2008: Erneuerung der Innentüren im 2. Obergeschoss
- 2010: Sanierung Flachdach, Überdachung der Terrasse mit Glaspergola Solarthermie mit 2 Paneelen
- 2015: Erneuerung der Fenster an der Südseite der Balkone
- 2016: Erneuerung Bad im OG

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Viernheim
- > 5 Zimmer

- > 158,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-438J1



zentrale Innenstadtlage von Viernheim

Sonstiges:

Mit unseren Kontakten, unseren professionellen Immobilienpräsentationen, eingebunden in unser exklusives Marketing können wir Immobilien im gesamten Rhein-Neckar-Raum mit einer durchschnittlichen Verkaufszeit von 8 bis 10 Wochen vermitteln.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Zwei Burgen Immobilien unterstützt Sie unverbindlich und diskret bei der Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Wir freuen uns auf Sie!

Hinweis: Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermines oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Objektbilder:



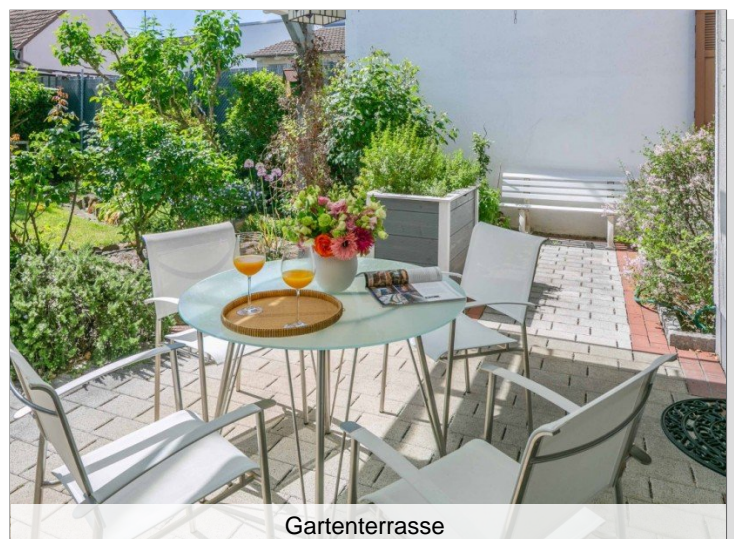
Garten-Oase



Terrasse mit Pergola



Zimmer zur Terrasse, virt. möbliert



Gartenterrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Viernheim
- > 5 Zimmer

- > 158,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-438J1



Wohnen in Viernheim



Bad 1. OG



Schlafzimmer 1. OG, virt. möbliert



Wohnzimmer 1. OG, virt. möbliert



Einbauschränk inklusive 1. OG



Schlafzimmer 2.OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Viernheim
- > 5 Zimmer

- > 158,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MW-438J1



Bad 2. OG



Küche



kleines Büro 2. OG, virt. möbliert



Garage links, el. Tor



Blick vom Balkon

