

# Exposé

## Villa in Viernheim

### Natur trifft Luxus



Objekt-Nr. OM-277037

**Villa**

Verkauf: **2.380.000 €**

68519 Viernheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	920,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit Fernsicht

Die 2013 erbaute, freistehende Villa im modernen, lichtdurchfluteten Bauhausstil besticht durch ihre klare Linienführung, große Fensterflächen sowie eine Großzügigkeit in allen Räumen, im Erdgeschoss mit einer Deckenhöhe von 2,75m.

Im gesamten Haus wurde auf eine hochwertige und luxuriöse Ausstattung Wert gelegt.

Die 46 m<sup>2</sup> große Garage mit 5,5 m breitem Hörmann-Tor bietet bequem Platz für 2 Autos, Motorrad, Fahrräder, Gartengeräte, etc.

Über die 8 m breite Eingangstreppe gelangt man in den repräsentativen Eingangsbereich mit Zugang zum Gästebad und hochwertigem Garderoben-Einbau-Spiegel-Schrank.

Links oder rechts vom Treppenhaus eröffnet sich der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die hochwertige Küche mit großer Kochinsel bzw. Theke und der weitläufige Essbereich laden ein, mit Freunden und Familie die Zeit zu genießen.

Der Wohnbereich mit Zugang zur überdachten West-Terrasse = pure Gemütlichkeit.

Die Ost-Terrasse ist von allen Bereichen zugänglich und der Blick zur Bergstraße absolut spektakulär.

Ein heller, großzügiger und offener Lebensbereich für die ganze Familie.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer und ein Tageslicht-Bad mit Dusche, WC. Der „Master-Bereich“ mit Ankleide-, Schlafzimmer und großem Bad mit Badewanne, WC, begehrter Dusche sowie Platz für eine Sauna. Alles in modernem hellen Design.

Der Balkon erstreckt sich wiederum über die gesamte Breite des Hauses – ideal für eine Pause im Homeoffice, spektakuläre Sonnenaufgänge oder einfach zum Genießen.

Untergeschoss:

Technikraum mit Heizungs-, Lüftungs- Anlage, Anschlüsse für Waschmaschinen, Trockner, Wäscheleine, etc.

Gäste- oder Wohnzimmer mit eigenem WC

Weiterer großer Raum zum Wohnen, Arbeiten oder Fitness,

2 Abstellräume und viel Stauraum

Alle Räume sind durch die Lüftungsanlage be- und ent- lüftet.

Sicherlich eines der vielen Highlights die dieses Objekt zu bieten hat sind die beiden Gartenteile:

Der vordere (West-) Garten ist pflegeleicht angelegt. Ein Hochbeet für Erdbeeren, Tomaten, Küchenkräuter, etc unterstützen den Wohn-Genuss.

Der große Ost-Garten ist hochwertig angelegt, die bunte Vielfalt der Pflanzen erfreuen zu jeder Jahreszeit. Ein Teich mit Goldfischen und Kois laden in der Abendsonne zum Verweilen ein.

## Ausstattung

Luxus-Ausstattung

Hochwertige Leicht-Küche mit Gaggenau-Geräten (u.a. mit integriertem Dampfgarer), teilweise Wandintegration umbaut.

Alarmanlage von Löhner mit der Möglichkeit zur Aufschaltung Sicherheitsdienst und Polizei.

Hochwertige Siedelanlage mit Video-, Sprech- und Toröffnungs- Funktion von jedem Stockwerk bedienbar.

3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden

Fußböden: Feinsteinfliesen im Erdgeschoss, Treppen mit Naturstein, im Unter- und Obergeschoss Eichenparkett.

Alle Räume Fußbodenheizung, individuell steuerbar

Heizung und Warmwasserbereitung durch Wärmepumpe

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Hochwertige Badausstattung

Bewässerungsanlage mit Regensensor in beiden Gartenbereichen

Smarter Rasenroboter für den großen Ost-Rasen-Bereich

Die exklusive Einrichtung kann ganz oder teilweise übernommen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Fazit

Dieses in der Region einmalige Objekt ermöglicht alle Wohnräume.

Es wird direkt von privat verkauft, so sparen Sie sich Maklerkosten.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr begehrten Lage der Metropolregion Rhein-Neckar mit optimaler Verkehrsanbindung.

Sie genießen einen unverbaubaren Fernblick auf die Bergstraße und den Golfplatz Heddesheim.

Herrlich naturnah gelegen, bieten sich alle Vorteile einer städtischen Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, etc.

Direkt am Haus eröffnet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das Sie von der ca 50 m<sup>2</sup> großen Ost-Terrasse ungestört genießen können.

Je nach Jahres- und Tageszeit bietet auch die großzügige, überdachte West-Terrasse, ebenfalls einen Blick ins Grüne.

Felder und Wiesen mit ausgebauten Wegen in direkter Umgebung laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Der Golfplatz Heddesheim ist nur fünf Fußminuten entfernt: Mit Blick auf Grün 8 und DrivingRange sind Sie praktisch schon vor Ort :)

Trotzdem sehr Zentral:

Bahnhaltestelle sowie viele Geschäfte sind ca 1 km entfernt

Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc in der Nähe

MIS = Metropolitan International School in 2 km Entfernung

4 Autobahnen in alle Himmelsrichtungen in weniger als 5 Minuten erreichbar

Internationale Bahnhöfe ca 20 Minuten entfernt,

Frankfurter Flughafen in ca 45 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Lache

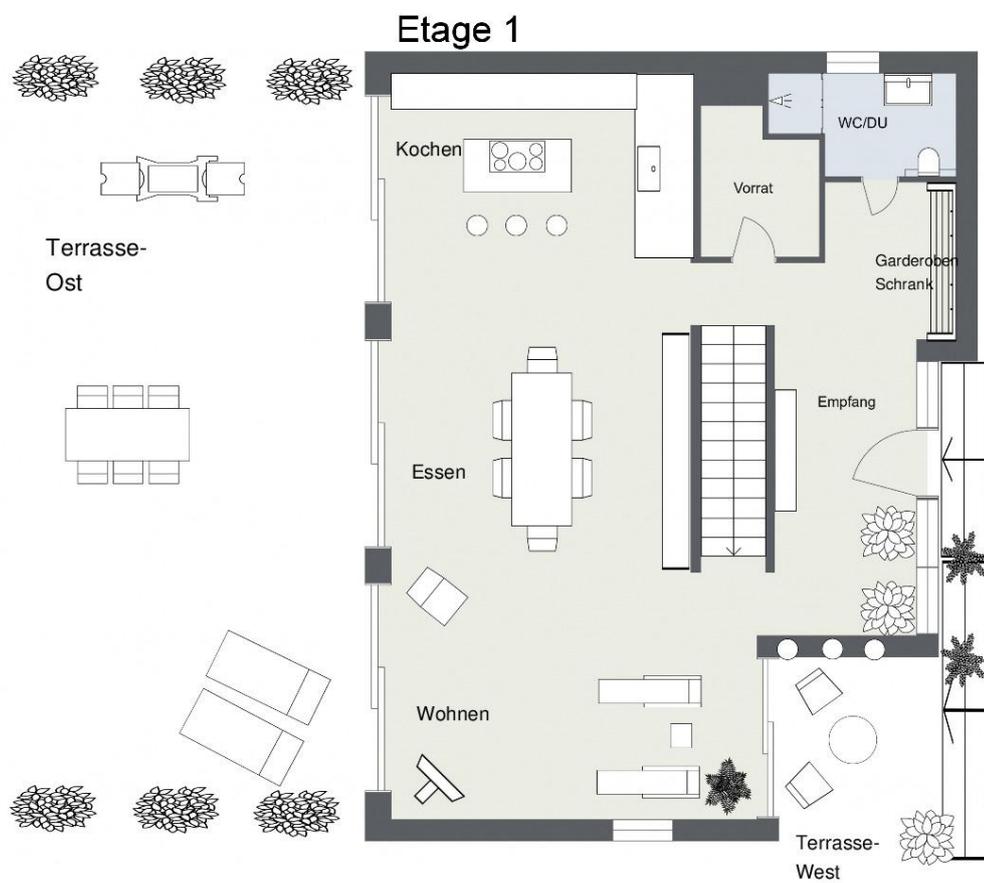
Etage 1



# Exposé - Grundrisse



## Lache



# Exposé - Grundrisse



Lache

Etage 2

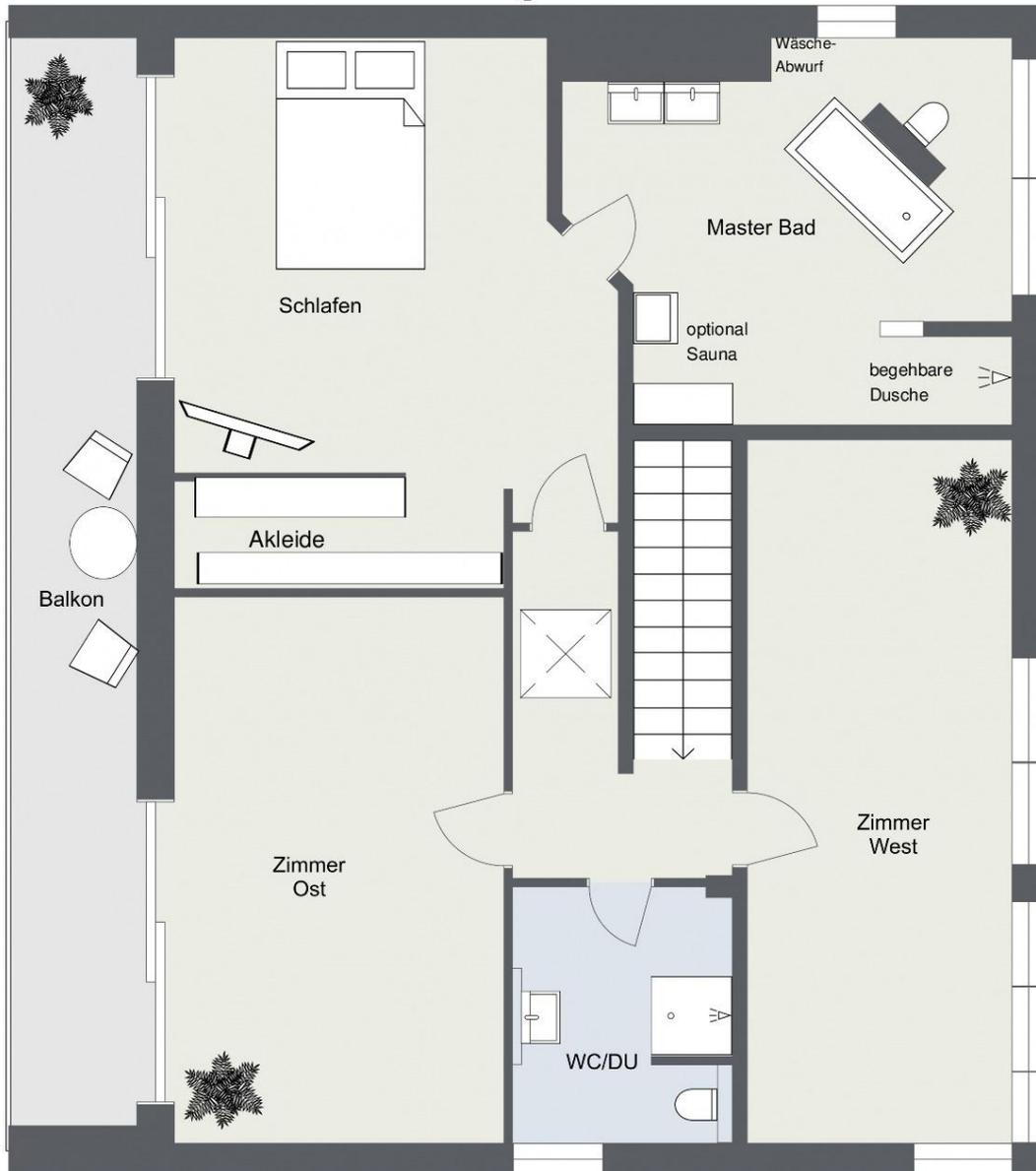


# Exposé - Grundrisse



Lache

Etage 2



# Exposé - Grundrisse



## Lache

### Untergeschoss

