

# Exposé

## Reihenendhaus in Viernheim

**Ihr neues Zuhause in Viernheim: Ein Haus mit Zukunft!**



Objekt-Nr. **OM-308565**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **545.000 €**

68519 Viernheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Viernheim: Ein Haus mit Zukunft!

Dieses solide Einfamilienhaus (ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Entfalten. Mit 7 Zimmern, Küche, 2 Bädern, Gäste-WC und einem großen Garten auf einem Grundstück von ca. 301 m<sup>2</sup> ist es ideal für gemütliche Stunden und gesellige Zusammenkünfte.

Die zentrale Lage in Viernheim ist unschlagbar: Das Rhein-Neckar-Zentrum und die Autobahn sind nur wenige Minuten entfernt, und dennoch genießen Sie die Ruhe einer familienfreundlichen Umgebung. Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie dieses Haus zu Ihrem Traumhaus machen.

Was Sie erwartet:

- Viel Platz für die ganze Familie
- Moderne Heizungsanlage (2008)
- Zentrale Lage mit guter Anbindung
- Großer Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- Balkon im 1. OG
- Kabelanschluss
- Garage in Garagenzeile, Tor elektrisch und mit Montagegrube
- Keller

## Ausstattung

- Gaszentralheizung Baujahr 2008
- Kunststoffisolierfenster und Holzisolierfenster
- Rollläden erneuert 2015, überwiegend elektrisch
- Haustüre 2015
- Haussprechanlage und Elektro-Verteilerschrank 2015 erneuert
- Zaun im Garten hinten 2015 erneuert
- Überdachung Terrasse 2015 neu
- Grundwasserbrunnen mit Pumpe 2015
- Fest verbaute Klimaanlage Wohnzimmer und Schlafzimmer 2016
- Garage in Garagenzeile, Tor elektrisch und mit Montagegrube

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lage, Lage, Lage! Ihr Traumhaus in Viernheim

Willkommen in Viernheim, der charmanten Kleinstadt im Kreis Bergstraße in der idyllischen Region Rhein-Neckar. Diese Gegend besticht durch eine hohe Lebensqualität und eine

malerische Umgebung. Weinberge, Wälder und der nahegelegene Rhein bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie Spaziergänge in der Natur, unternehmen Sie Radtouren entlang der Bergstraße oder besuchen Sie die Kulturstädte Mannheim und Heidelberg – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Die familienfreundliche Atmosphäre, die ausgezeichnete Infrastruktur und die ruhige Lage machen Viernheim zu einem besonders attraktiven Wohnort. Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden, perfekt für ein harmonisches Leben im Grünen und dennoch in der Nähe urbaner Annehmlichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer Sackgasse, die Ihnen zusätzliche Ruhe und Sicherheit bietet. Hier können Kinder unbeschwert spielen, und Sie genießen die Vorzüge eines verkehrsberuhigten Bereichs. Die Sackgasse sorgt dafür, dass nur Anwohnerverkehr stattfindet, was die Wohnqualität erheblich steigert.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten: Natur pur und städtische Nähe. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Lage dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,43 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Frontansicht seitlich



# Exposé - Galerie



EG Flur Eingangsbereich



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG Gäste WC



EG Wohnen-Küche



# Exposé - Galerie



Küche\_EG Wohnen-Küche



Küche\_EG Wohnen-Küche



Wohnen\_EG Küche-Wohnen



# Exposé - Galerie



Wohnen\_EG Küche-Wohnen



Wohnen\_EG Küche-Wohnen



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_1. OG



Schlafzimmer\_1. OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_1. OG



Balkon\_1. OG

# Exposé - Galerie



Balkon\_1. OG



Kind 2\_1. OG



# Exposé - Galerie



Kind 2\_1. OG



Kind 1\_1. OG

# Exposé - Galerie



Kind 1\_1. OG



Bad\_1. OG



# Exposé - Galerie

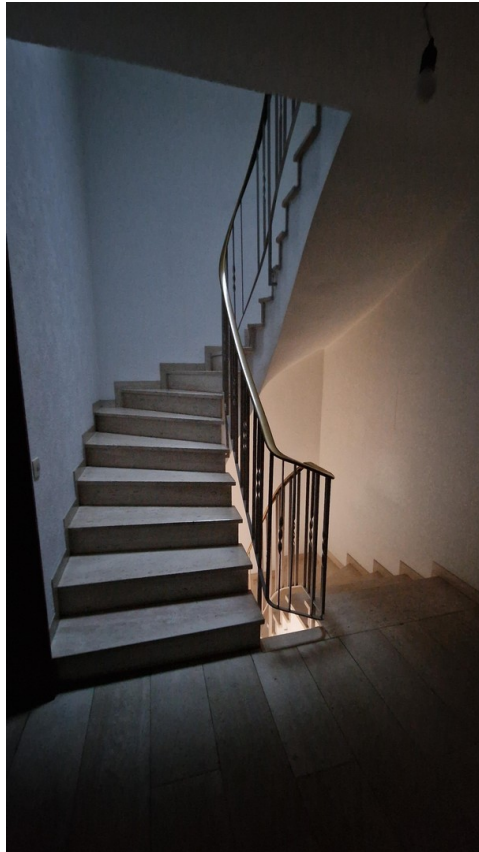


Bad\_1. OG



Bad\_1. OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus\_1. OG



Wohnen\_2. OG



# Exposé - Galerie



Wohnen\_2. OG



Schlafzimmer\_2. OG



# Exposé - Galerie



Küche\_2. OG



Bad\_2. OG

# Exposé - Galerie



Hausanschluss Raum Waschen\_Kel



Hausanschluss Raum Waschen\_Kel



# Exposé - Galerie



Hausanschluss Raum Waschen\_Kel



Heizungsraum\_Keller



# Exposé - Galerie



Haushaltung\_Keller



Haushaltung\_Keller



# Exposé - Galerie



Haushaltung\_Keller



Haushaltung\_Keller

# Exposé - Galerie



Haushaltung\_Keller



Hobby\_Keller



# Exposé - Galerie



Hobby\_Keller



Hobby\_Keller

# Exposé - Galerie



Hobby\_Keller



Hobby\_Keller



# Exposé - Galerie



Balkon und Garten



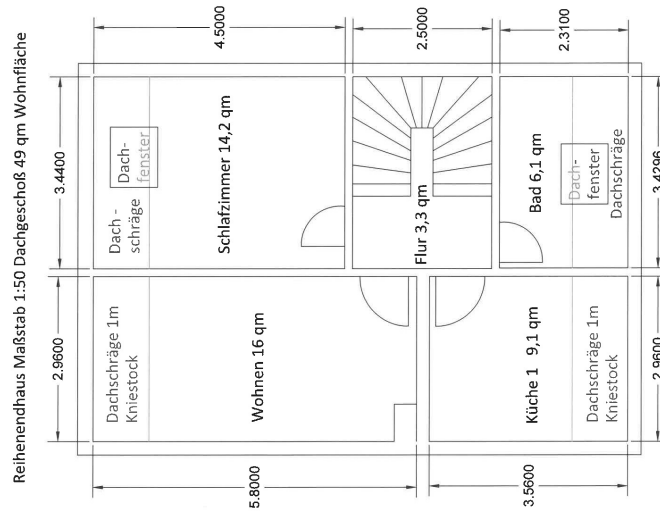
Garten



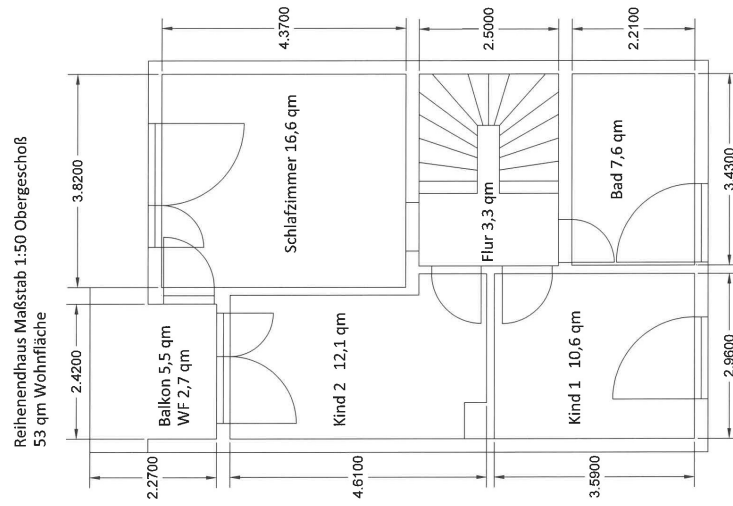
Garten und Haus hinten



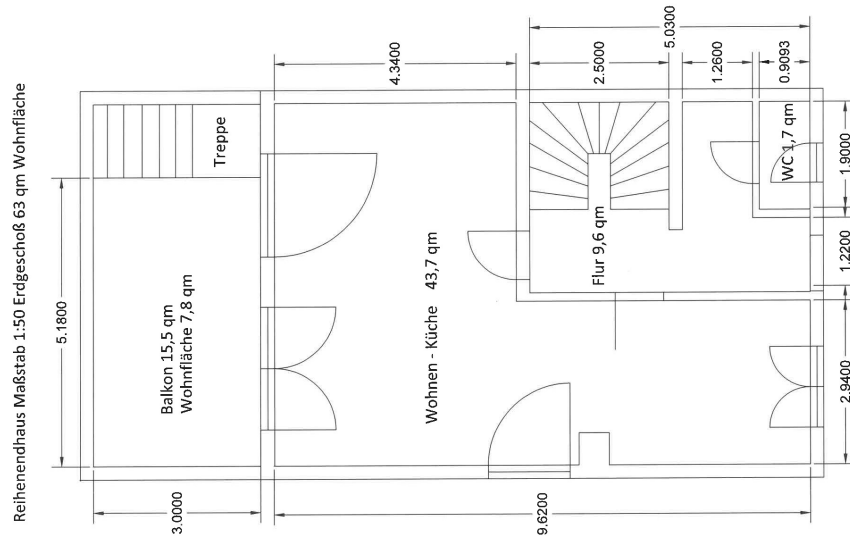
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

