

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR

Objekt-Nr.: 2153KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6221 5028430
Mobil: +49 172 3918136
Fax:

Immobilie: Doppelhaushälfte
Grundstückgröße: ca. 237 m²
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 26 m²
Nutzfläche: ca. 22 m²
Etagenanzahl: 3 + Keller
Schlafzimmer: 4
Badezimmer: 2
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Objektzustand: Erstbezug
Baujahr: 2019
Qualität der Ausstattung: gehoben - luxuriös
Heizungsart: Zentralheizung
Energieverbrauchskennwert: **14,7 kWh/m²*a**
Effizienzklasse A+, Bedarfsausweis,
Energieträger: Luft/Wasser-Wärmepumpe,
Baujahr der Anlagentechnik: 2019
Bezugsfrei ab: 1.6.2019
Anzahl Stellplatz: 1

Keine Käuferprovision

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR

Objektbeschreibung:

BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

- Bodenplatte aus WU-Beton
- Kellerwände als Doppelhohlwand-Fertigelemente
- Kellerwände gedämmt gemäß

Wärmeschutznachweis

- Außenwände in Massivbauweise, Porenbeton
- tragende Innenwände in Massivbauweise, Kalksandstein, erhöhter Schallschutz
- Betondecken über KG, EG, OG und DG in 20-22 cm Stärke, Stöße malerfertig verfugt

Dachkonstruktion, Dachdämmung und Dachdeckung

- Flachdach mit Attika, Dämmung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Hauseingangstür, Fenster, Rollläden

- Aluminiumhaustür mit Edelstahl-Griffstange, beidseitig flügelüberdeckend
- Kunststoff-Fenster, 3-Fach Wärmeschutzglas Ug 0,6 W/m²K, Außenfarbe: Anthrazit
- Innenfensterbänke aus Granit
- Einputz-Rollladen Elemente auf jedem Fenster, alle Rollläden elektrisch bedienbar

Estrich, Putz

- Zementheizestrich mit Bewehrungseinlage
- Maschinenputz auf Gipsbasis,
- In den Bädern/WC Kalk-Zement-Putz oder Zementputz zur Aufnahme der Fliesen

Außenputz

- Silikat Putz mit Gewebeeinlage an Spannungsstellen. Fassadenfarbe im hellen Farbton

Innentüren und Innentreppe

- Treppe in Stahlkonstruktion in grundierter Ausführung
- Treppenstufen in Buche Massivholzstufen

- Zimmertüren weiß, Rundkante

Sanitäreinrichtungen

- frostsichere und selbstentleerende Außenzapfstelle
- im Kinder-Bad eine Badewanne
- in jedem Bad/WC ein Waschbecken incl. Armatur
- in jedem Bad/WC ein wandhängendes WC,
- in jedem Bad eine Dusche, Mischbatterie

Heizungsanlage

- Neuste Generation einer effizienten Luft/Wasser Wärmepumpe, gewinnt selbst aus minus 20°C kalter Außenluft noch Heizenergie
- 300 l Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- elektronische Raumthermostate in jedem Zimmer

Fliesenarbeiten

- Nassbereiche in den Bädern abgedichtet und zum Fliesen vorbereitet
- Bodenfliesen im Gäste-WC, Kinder-Bad und Eltern-Bad einschließlich der erforderlichen Silikonfugen, incl. Fliesen zu einem Materialpreis bis 30,00 EUR /m²
- Wände im Gäste-WC, Duschbad und Eltern-Bad an den Sanitärprojekten bis 1,3m gefliest, im Duschbereich bis 2,0 m gefliest einschließlich der erforderlichen Silikonfugen und Abdichtungen. Fliesen zu einem Materialpreis bis 30,00 EUR/m²

Terrasse gepflastert

EIGENLEISTUNG DES KUNDEN

Folgende Ausbaugewerke sind in diesem Angebot nicht enthalten. Diese werden vom Kunden in Eigenleistung und auf eigene Rechnung erbracht. Für diese Arbeiten übernehmen wir keine Garantie und/oder Gewährleistung:

Gesamte Außenanlage

- Einfahrt pflastern incl. Randstein



Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR

-Randstein und Kieselsteine um das Haus herum als Spritzwasserschutz
-Im Eingangsbereich Podest herstellen
-Grünanlage anlegen

Maler- und Tapezierarbeiten
-Incl. vorbereiten der Wände und Decken (schleifen, spachteln, grundieren, ...)
Bodenbelagsarbeiten
-incl. vorbereiten der Böden (ggf. grundieren, schleifen...)

Terrasse und Dachterrasse wurden nur zu 1/4 zur Wohnfläche gerechnet

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:
<https://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Ausstattung:

Hier liegt die Zukunft für Sie und Ihre Familie!!! Die Doppelhaushälfte liegt in einem Neubaugebiet am Westrand von Viernheim, Nähe Breslauer Strasse.

Die Terrasse geht nach Norden, so daß Sie sowohl die Morgen- als auch die Abendsonne genießen können.

Innenbreite: 5,57m, große 3-fach - Fenster, große Schiebefenster zur Terrasse, Dachterrasse, viele bodentiefe Fenster, voll unterkellert, Luft-Wärme-Pumpe.

2 Bäder, zusätzlich ein Gäste-WC, lassen keine Wünsche offen.

Hier leben Sie perfekt mit Ihrer Familie in einem sehr hellen Haus mit optimaler Öko-Bilanz, die die Zukunft Ihrer Kinder sichert.

Lage:

Die Doppelhaushälfte liegt in einem Neubaugebiet am Westrand von Viernheim.

Die nächste Schule ist nur ca. 600m entfernt, desgleichen die KITA.

Viernheim liegt ca. 10km nordostwärts von Mannheim und 15 km nördlich von Heidelberg, die A 659 ist die Querverbindung zwischen A 5 und A 6 und eröffnet alle Verbindungen von Karlsruhe, stuttgart bis Frankfurt und Wiesbaden. Politisch gehört es zum südhessischen Kreis Bergstrasse, wirtschaftlich zur Metropolregion Rhein-Neckar, und bildet damit eine wirtschaftliche Einheit mit Heidelberg und Mannheim mit insgesamt 2,4 Mio Einwohnern.

Mit 33.000 Einwohnern bietet die Stadt alle Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Infrastruktur, die man erwarten kann, das Rhein-Neckar-Einkaufszentrum ist Anziehungspunkt für 3 Bundesländer.

Der Bahnhof Viernheim ist Bestandteil des OEG-Netzes der Region.

Bis hin zum Gymnasium wird das ganze Schulangebot abgedeckt, Universitäten finden Sie in Mannheim und Heidelberg.

<https://www.viernheim.de/>

<https://viernheim-online.de/>

Sonstiges:

Nachteil: Neubaugebiet

Vorteil: Keller, große Fenster, A+, keine Käufer-Prov.

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler



Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR

"2013" bis "2018" ausgezeichnet, gleiches
erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015
- 2018

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben
des Eigentümers, für die wir keine Haftung
übernehmen können.

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.

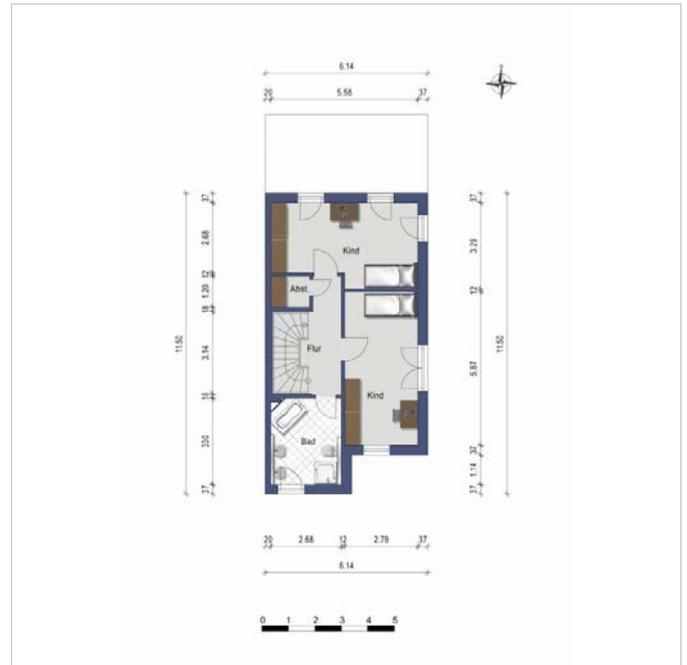


68519 Viernheim

Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 165 m²
 Kaufpreis: 569.000 EUR



Ostseite



Grundriss OG-4_100



Grundriss EG_300



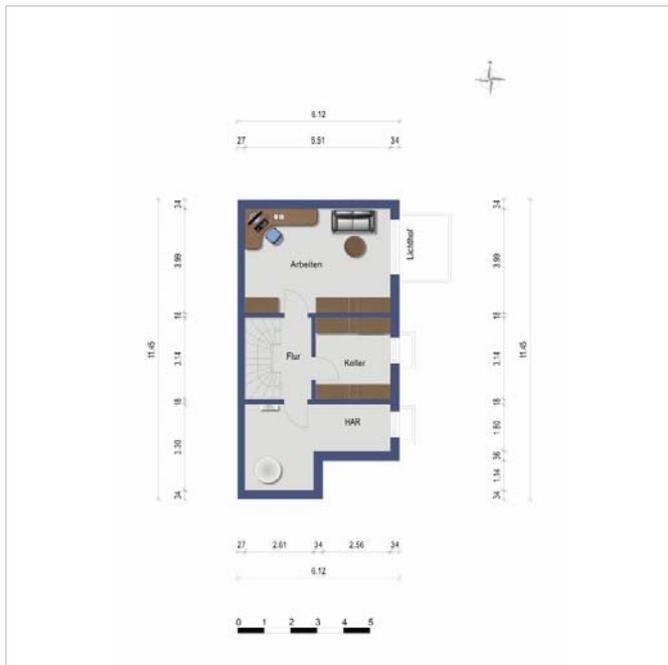
Grundriss DG-3_300

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR



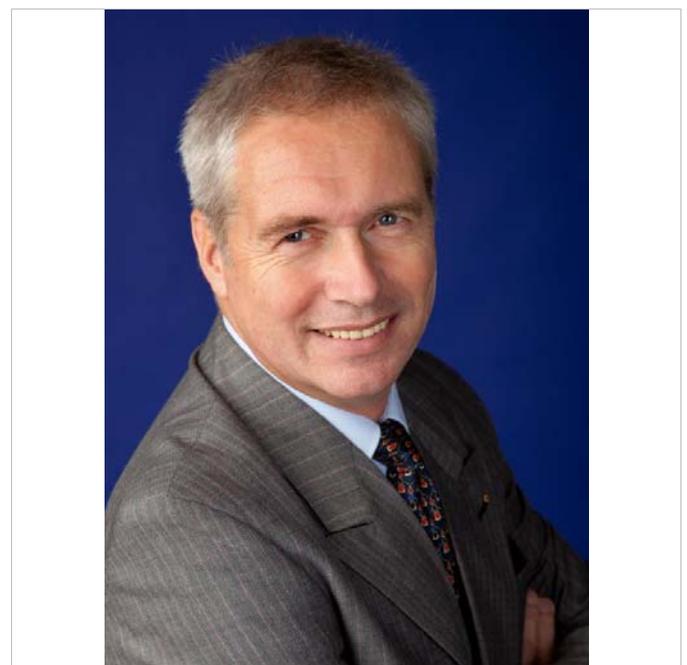
Grundriss UG 300



Zert.. Makler Heidelberg

Ohne Makler wäre diese Immobilie nicht auf dem Markt, weil Privatverkäufe meist unter der Hand ohne Anzeige weggehen. Wenn Sie nicht am Ort wohnen, haben Sie dann keine Chance ohne Makler!!!

Warum Makler



Verantwortlich E.-W. Bruder

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

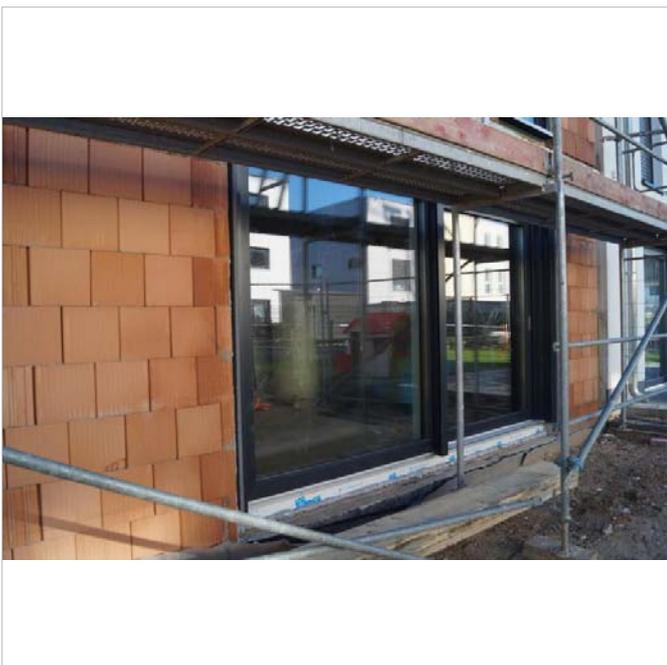
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR



Ihre Nachbarn



Nachbarn im Norden



Terrassenseite



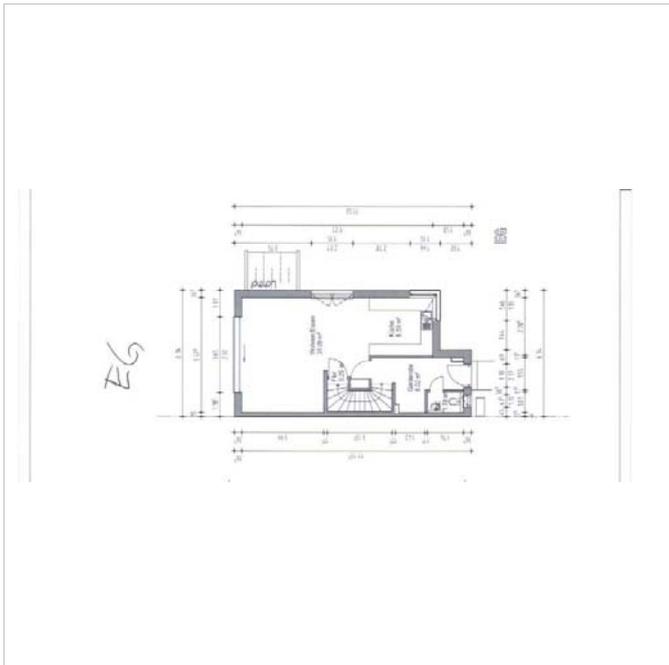
Linienetzplan_MA_LU

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.

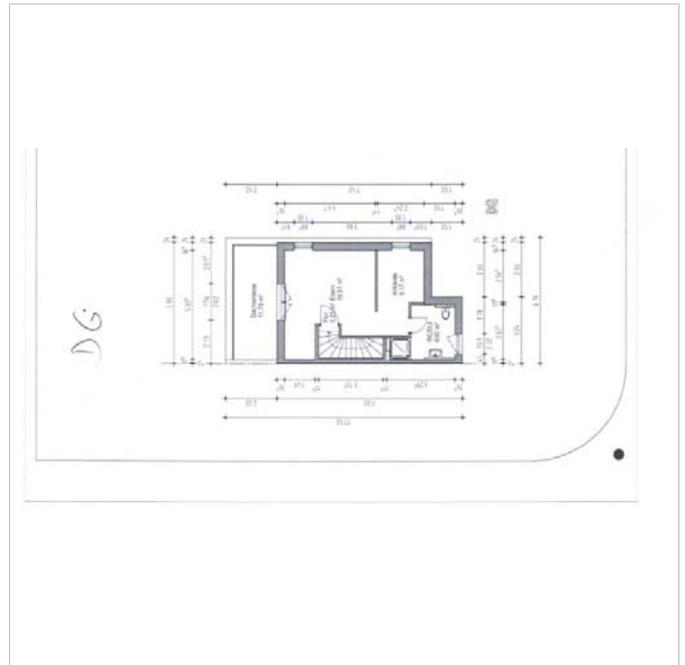


68519 Viernheim

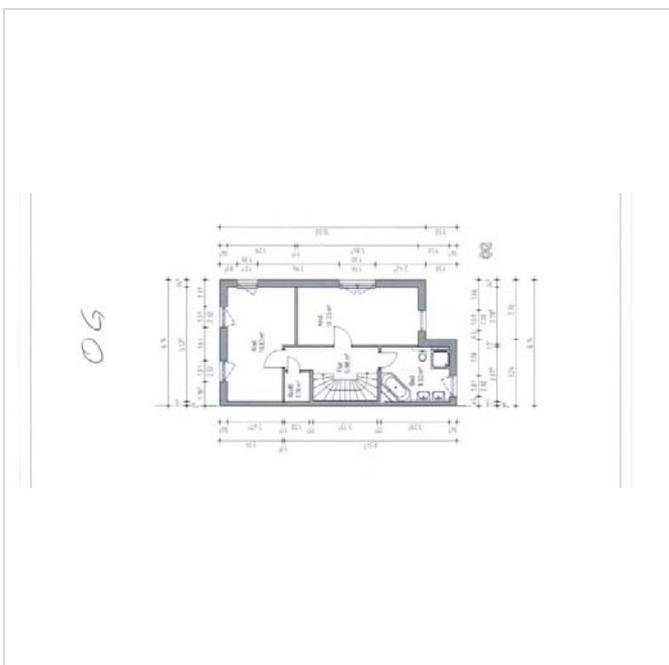
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR



Erdgeschoss



DG mit Dachterrasse



1.OG

Viernheim: breite DH-Hälfte, große Fenster, 2 Bäder, Dachterrasse, fertig Mai, keine K-Prov.



68519 Viernheim

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 165 m²
Kaufpreis: 569.000 EUR