

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Wunderschönes,  
**neuwertiges REH mit überdachtem  
Freisitz, Terrasse und idylischem Garten**  
in 68519 Viernheim



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

## Objektbeschreibung

Das 2018 im modernsten Neubauviertel Viernheims massiv erbaute Reihenendhaus mit überdachtem Freisitz, Terrasse und Garten wird Sie mit seiner hochwertigen Ausstattung im klassisch modernen Design und seinem energetisch sparsamen Konzept begeistern. Der Energieverbrauch der Effizienzklasse KFW 55 wird hier durch die Kombination einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer 8 KW Solaranlage um mehr als die Hälfte unterboten.

Die ca. 167 qm Wohnfläche verteilen sich über 4 Ebenen vom Keller- bis in das Dachgeschoss. 7 Zimmer, 2 Bäder und 1 Gäste-WC bieten gemeinsam mit dem bezaubernden Garten ausreichend Platz für Ihren Traum vom Eigenheim.

Der Eingang führt in den geräumigen, offen gestalteten Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Die massgefertigte und hochmoderne Designer-Küche mit Kochinsel ist ein Highlight in diesem großzügigen Raumgefüge. Ein Kaminofen mit 5 KW Feuerstätten-Zulassung sorgt in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme und kann im Bedarfsfall als alternative Heizmöglichkeit für das gesamte Haus genutzt werden. Ein Gäste-WC sowie ein raumhoher Garderoben-Einbauschränk im Eingangsbereich komplettieren das Erdgeschoss.

Über eine abschließbare Seitentür haben Sie Zutritt zur Ostterrasse, wo sich ein großes Gartenhaus aus Vollholz mit einem überdachten Freisitz für Morgensonne befindet. Vom Wohnbereich aus führt eine Panorama-Schiebtür auf die Süd-Terrasse und in den vollumzäunten, sichtgeschützten Garten. Eine Vielzahl heimischer und exotischer

Obstbäume, Weinreben, Sträucher und Blumen erschaffen Ihnen Ihre ganz eigene, idyllische Ruhe-Oase. Ein kleines Gewächshaus lädt zum Gärtnern ein. Der Garten hat einen eigenen Eingang vom Zugangsweg her.

Eine formschöne, zentral im EG angeordnete Holzterrasse, die für funktionelle Abläufe zwischen den Etagen sorgt, führt in das Untergeschoss. Hier befinden sich 2 Zimmer sowie der Haustechnik-Raum. Alle Kellerräume haben Fußbodenheizung, sind gefliest, die Wände sind verputzt und mit Malervlies tapeziert.

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in 2 große Zimmer und ein Wellnessbad mit XL-Whirlpool, Dampfdusche, Doppelwaschplatz, WC und Bidet.

Das Dachgeschoss schließlich beinhaltet ebenfalls 2 Zimmer und ein weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche, 2 Waschplätzen und Dusch-WC.

Die großen Fenster und Höhen der oberen Zimmer mit Luftraum bis in den Dachspitz haben Studiocharakter und geben den Räumen Licht und Größe. Ein Dachfenster im oberen Bereich des Treppenaufgangs sorgt für zusätzliches Tageslicht bis hinunter ins Erdgeschoss.

Die helle und gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumaufteilung sowie die hochwertige und moderne Ausstattung des Objektes werden Sie überzeugen. Hier können Sie sich Ihren Wohntraum vom eigenen Haus mit viel Platz und wundervollem Garten erfüllen.

Zum Haus gehören 4 PKW-Stellplätze sowie ein Gemeinschaftsanteil am Zugangsweg.

## Grunddaten

<b>Objektart</b>	Reihen-Endhaus
<b>Adresse</b>	68519 Viernheim
<b>Baujahr</b>	2018
<b>Verfügbar</b>	sofort

## Flächenaufstellung

<b>Wohnfläche</b>	ca. 166,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 22,42 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	ca. 286,00 m <sup>2</sup> + ca. 60,00 m <sup>2</sup> Parken + ca. 11 m <sup>2</sup> (2/12 Anteile gemeinschaftl. Zuweg)

## Raumangebot und Ausstattung

<b>Zimmer</b>	7
<b>Küche</b>	1 mit EBK
<b>Bäder</b>	2 mit WC
<b>Gäste-WC</b>	1
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Parkierung</b>	4 PKW-Stellplätze
<b>Objektzustand</b>	neuwertig

## Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	780.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





### Lage

Die Stadt Viernheim liegt im hessischen Kreis Bergstraße, ca. 12 km nordöstlich von Mannheim und ca. 25 km nördlich von Heidelberg. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist ca. 70 Kilometer entfernt.

Die Infrastruktur des Ortes ist außerordentlich gut. Es gibt ein innerstädtisches Bus- und Straßenbahnnetz. Über die nahegelegene Umgehungsstraße besteht Anbindung an die A5, A6 und A659. Viernheim hat Kitas, Schulen aller Typen und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Es gibt ein Krankenhaus, Arztpraxen aller Fachrichtungen und zahlreiche Apotheken. Desgleichen bieten viele Fachgeschäfte ein reiches Sortiment in allen Bereichen des täglichen Bedarfs. Musik- und Volkshochschule, Spielplätze, Museum und Kunsthaus, vielfältige Vereine, Wald- und Grünflächen machen Viernheim zu einer lebens- und liebenswerten Stadt.

Das REH befindet sich „Am Schmittsberg“, im modernsten Neubauviertel der Stadt und liegt in einer Sackgasse. Das gesamte Wohngebiet ist verkehrsberuhigt. Zum Rhein-Neckar-Zentrum sowie zum OEG-Bahnhof sind es 1,5 km, Schulen, Kindergärten und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. 5 Minuten entfernt befinden sich Sportanlagen, Golfplatz, Mini-golfanlage und ein weitläufiges Naturschutzgebiet mit Rad- und Wanderwegen.

## Ausstattung

### Fußböden:

Großformat-Fliesen (75 x 75 cm)  
aus spanischem Steinzeug (Metropol)

### Wände:

Putz + Malervlies-Tapete

### Fenster und Terrassentüren:

3-fach isolierverglast und auf Maximalgröße  
erweitert (Sonderausstattung) mit weißen  
Kunststoffrahmen

Panorama-Schiebetür zur Garten-Terrasse  
KG, EG und OG mit elektrischen Rolläden  
(im KG und OG programmierbar)  
Dachfenster mit Innenrollos

### Türen:

Holztüren glatt in Holzargen, weiß

### Küche (Garantie auf Möbel bis 03/28):

Designer-Einbauküche in Betonoptik (Nolte)  
Marken-Einbaugeräte (NEFF)

Kochinsel mit Bar und Massivholzaufgabe  
als optischer Raumtrenner  
Induktions-Kochfeld mit integriertem Umluft-  
Abzug (BORA)

Side-by-Side-Kühl-/Gefrierkombination  
mit Wasseranschluss und Eiswürfelbereiter

### Sanitär:

EG: Gäste-WC

OG: Wellnessbad mit XL-Whirlpool, Dampf-  
dusche, Doppelwaschplatz, WC, Bidet

DG: ebenerdige Dusche, Doppelwaschplatz,  
Dusch-WC (Grohe)

### Heizung und Warmwasser:

Luft - Wasser - Wärmepumpen - Fußboden-  
heizung mit Kühlfunktion (Viessmann)  
in Kombination mit 8 KW Solaranlage  
Kaminofen im Wohn-/ Essbereich (alternative  
Heizmöglichkeit für gesamtes Haus)

### Garten:

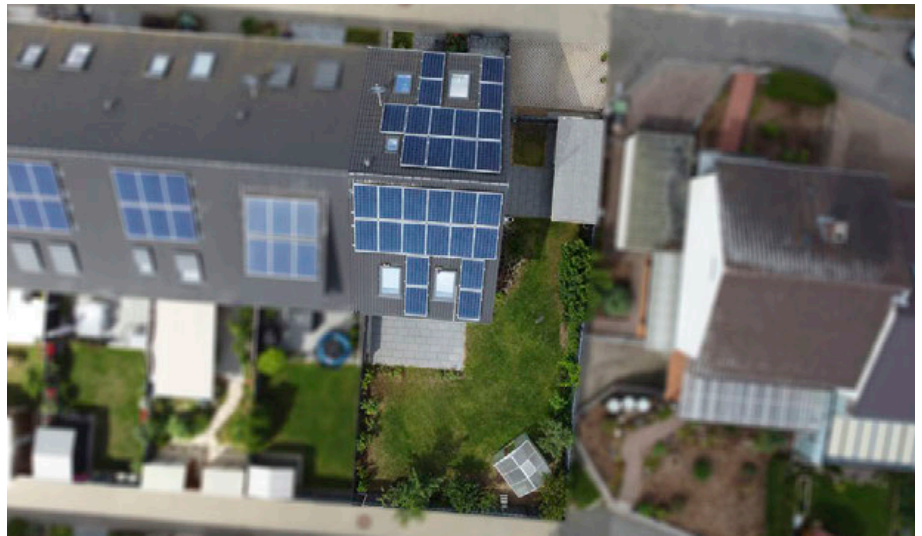
Ostterrasse mit überdachtem Freisitz und  
XXL-Gartenhütte aus Vollholz (Karibu)  
Südterrasse, vollumzäunter Garten mit Sicht-  
schutz, Gewächshaus mit Stromanschluss

### Kommunikation:

Highspeed-Internet-Glasfaserkabel (fiber to  
the home) und Satelliten-TV-Anlage

### Extras:

zentrale Entkalkungsanlage für Hauswasser  
Starkstromkreise in Gartenhütte und Garten  
Solaranlage auf gesamter Dachfläche (jährlich  
500 € zusätzliche Einspeisevergütung)





### Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gern zeigen wir Ihnen das Reihenendhaus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

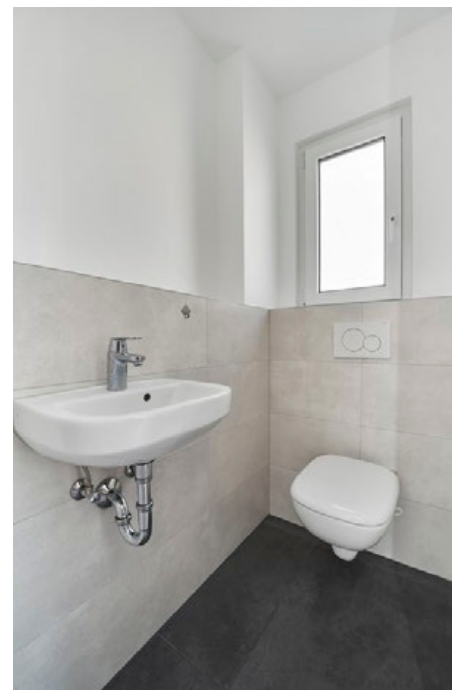
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



Koch- Essbereich, Kamin, Erdgeschoß



Essen und Wohnen, Gästetoilette, Erdgeschoß



Zimmer, Obergeschoß

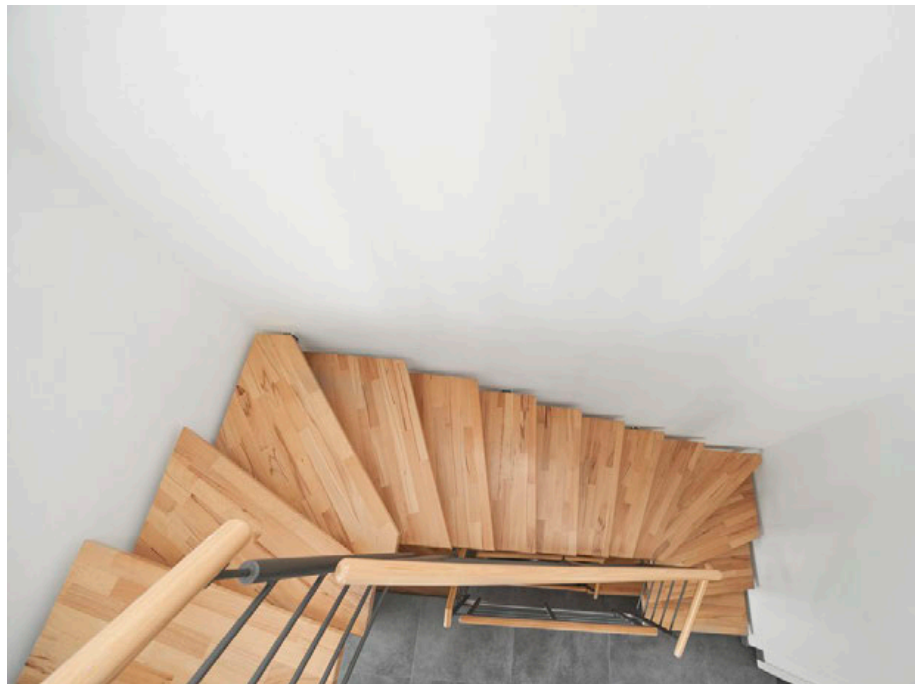




Zimmer, Obergeschoß



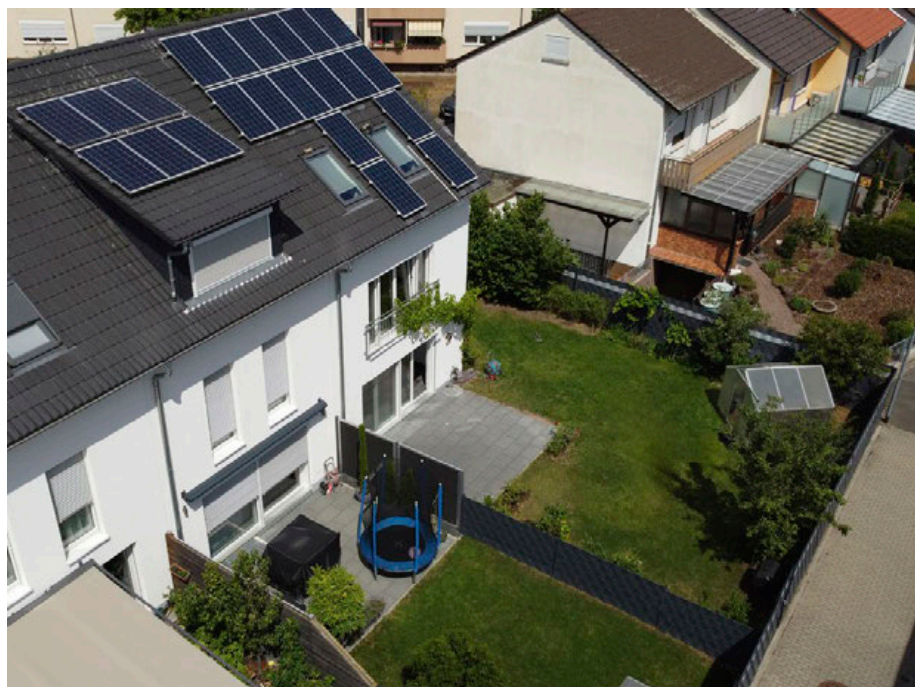
Flur, Obergeschoß



Bad, Obergeschoß



Flur, Dachgeschoß



Bad, Dachgeschoß



Zimmer, Dachgeschoß



Zimmer, Dachgeschoß



Untergeschoß

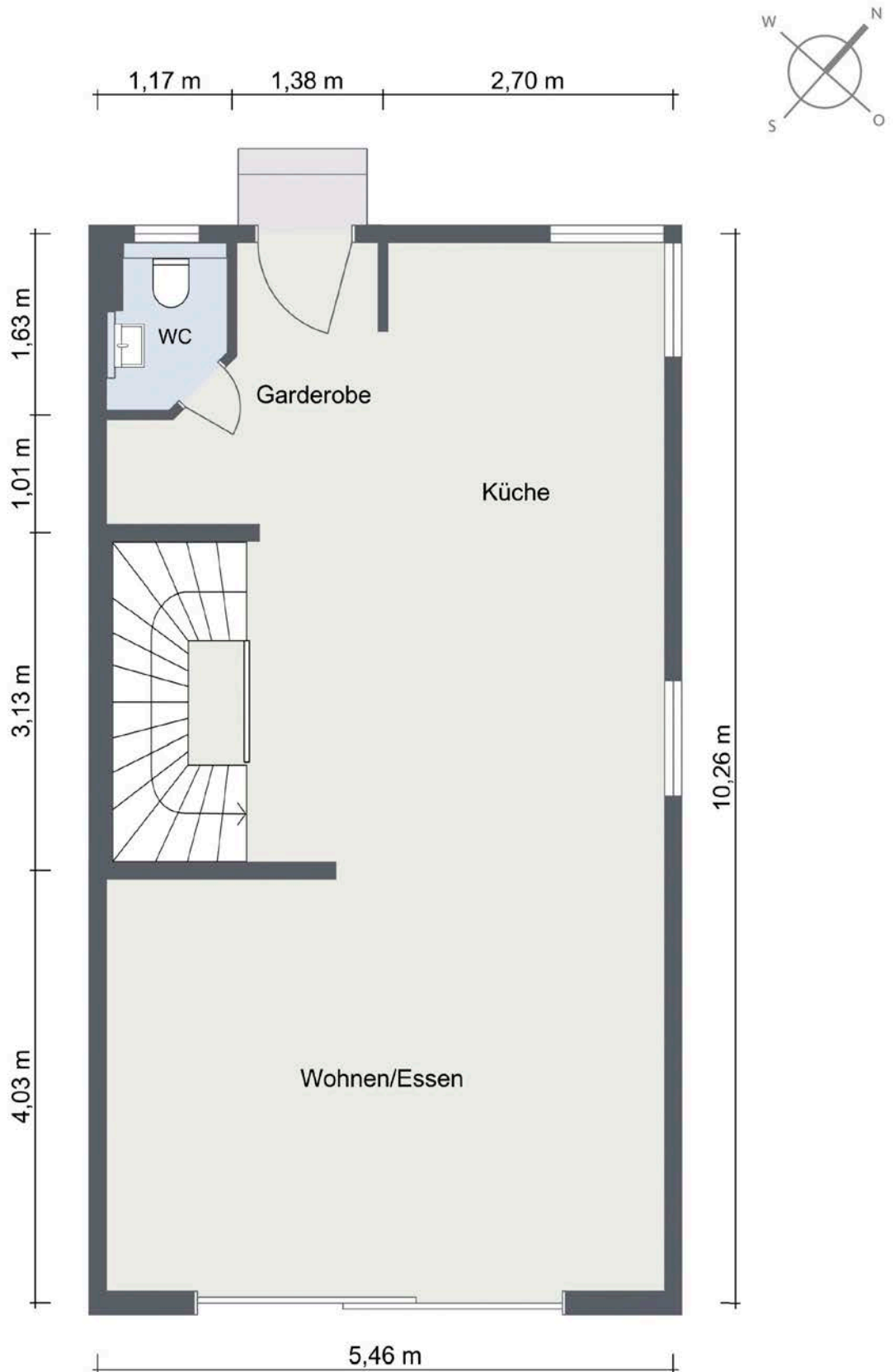




Zimmer, Untergeschoß

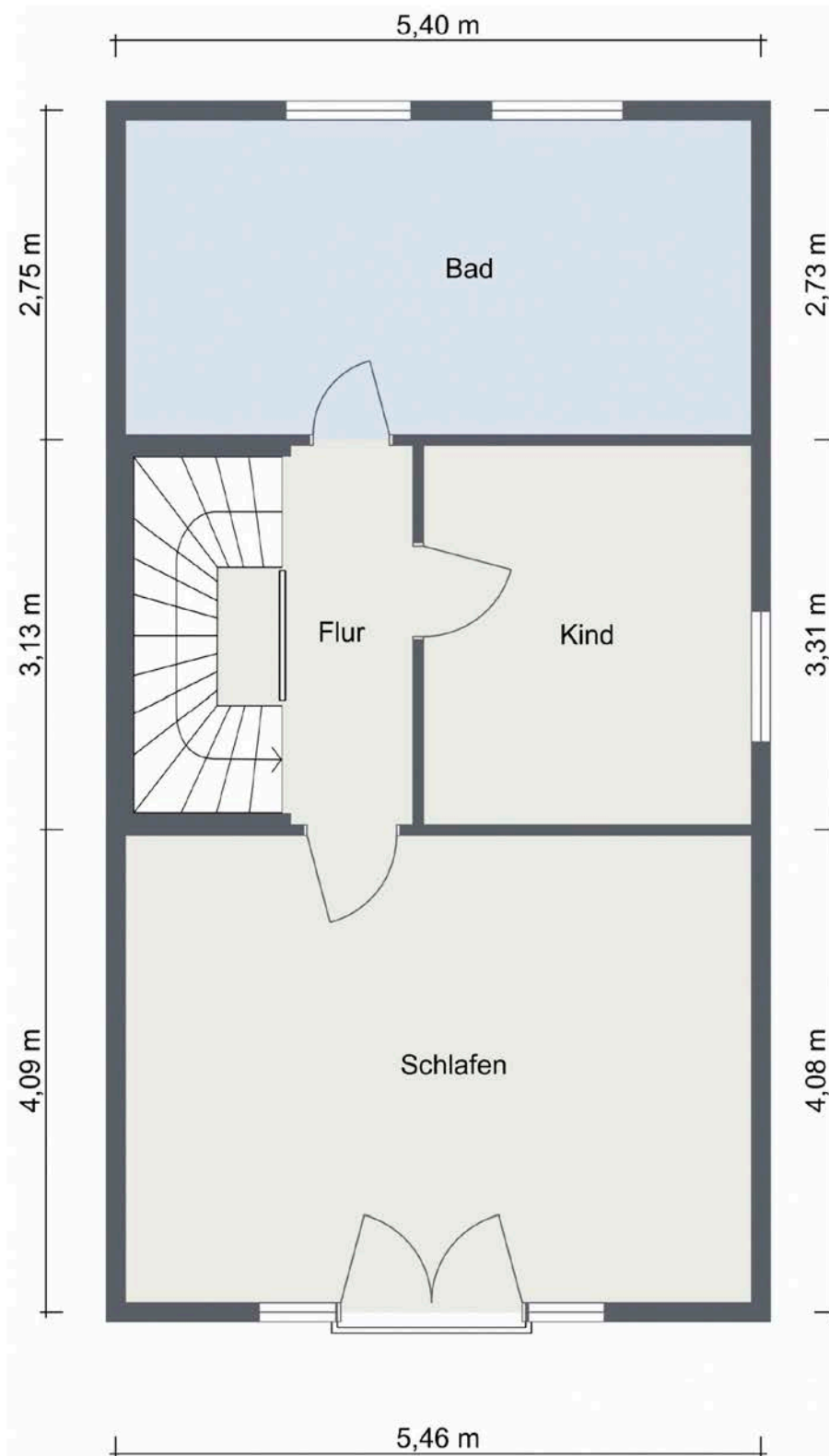


**Grundriss**  
Erdgeschoß



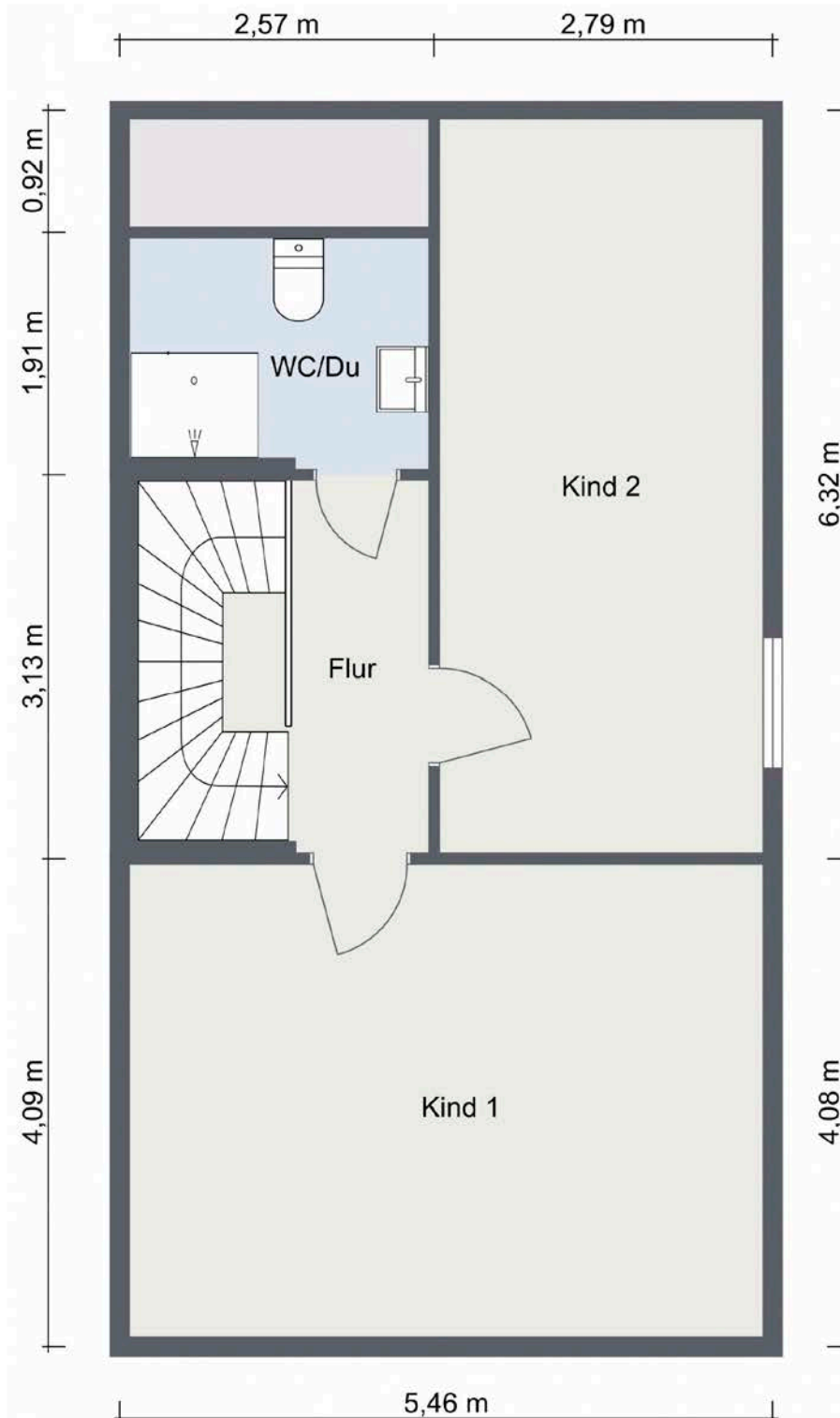
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Obergeschoß



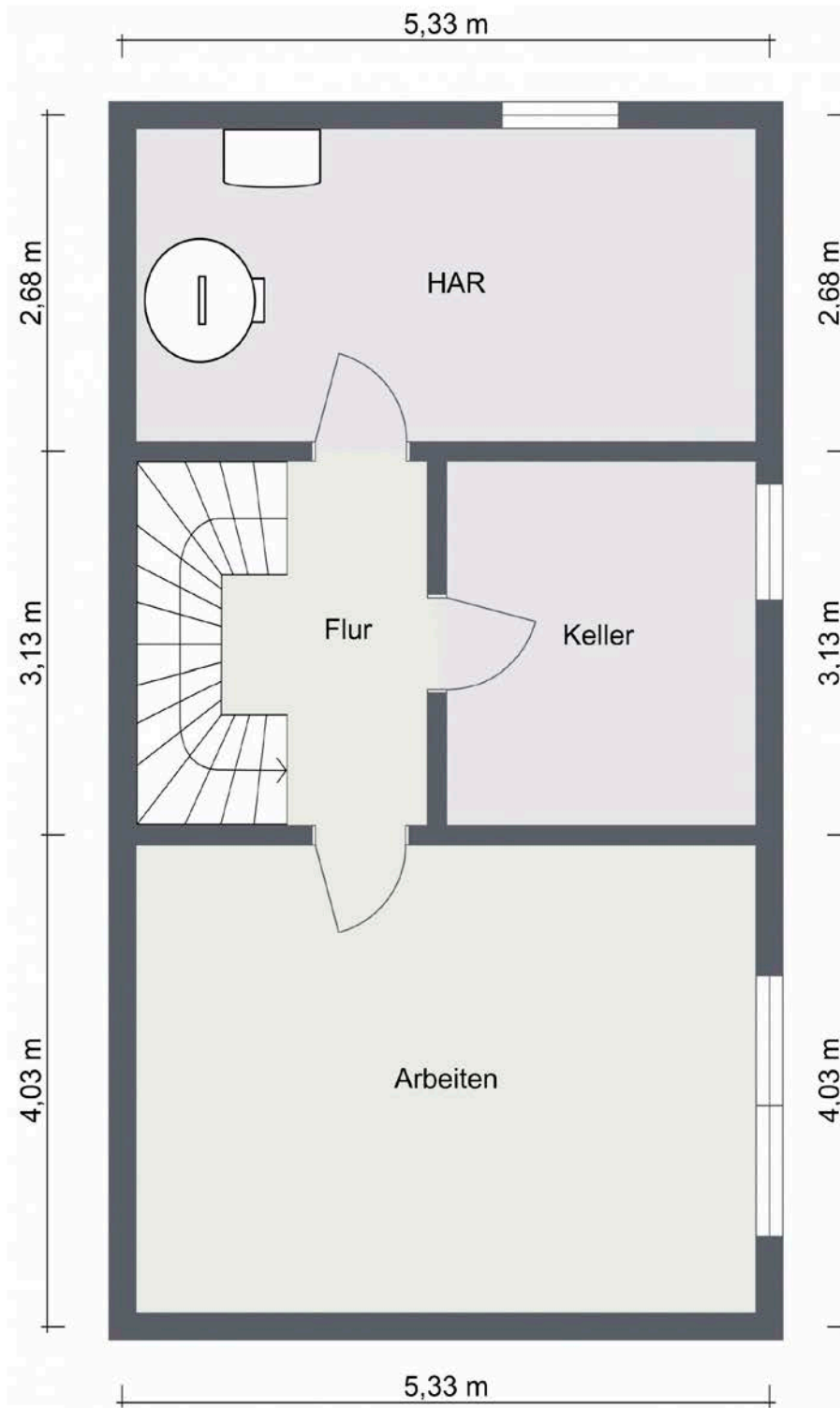
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Dachgeschoß



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Untergeschoß



Ohne Maßstab

**DAS BESTE  
ERGEBNIS  
FÜR IHRE  
IMMOBILIE**

**Anbieter:**

**Tetik Immobilien GmbH**

»Villa Eglau«

Lange Straße 103  
79183 Waldkirch

**Geschäftsführer:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681-49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



**Ansprechpartner:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de

