Weinbach / Edelsberg

# Weinbach. Modernisierte Wohnung mit großer Terrasse und eigenem Eingang.

***Property ID: 24189016***

**PURCHASE PRICE:** 129.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 67,87 $m^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24189016 |
| Living Space | ca. 67,87 m² |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1982 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 129.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 4 m² |
| Equipment | Terrace |

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | FLUESSIGGAS |
| Energy certificate valid until | 18.08.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 101.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# The property

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# The property

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# The property

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# The property

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# A first impression

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1982. Die Wohnfläche beträgt ca. 67.87 m² und verteilt sich auf drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Immobilie wurde im Jahr 2024 komplett modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Wohnung. Im Jahr 2024 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme installiert, die für eine effiziente und kostensparende Beheizung sorgt. Das Badezimmer wurde ebenfalls komplett erneuert und verfügt über einen modernen Waschtisch, einen Waschtisch-Unterschrank sowie eine Badewanne mit Duschabtrennung. Die Fußböden wurden mit Laminat in ansprechender Optik ausgestattet und auch die Innentüren sowie die Malerarbeiten wurden kürzlich erneuert. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Der separate Eingang zur Wohnung sorgt für Privatsphäre und Komfort. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in Weilburg bzw. Weilmünster zu finden. Diese gepflegte Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Immobilie sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Details of amenities

- eigene Gas-Brennwerttherme von 2024
- neue Fenster mit 3fach-Verglasung
- neues Bad mit Waschtisch, Waschtisch-Unterschrank und Spiegel, Badewanne mit Duschabtrennung
- neue Fußböden mit hochwertigem Laminat
- neue Innentüren
- Malerarbeiten komplett neu
- große Terrasse
- eigener Eingang
- 1 Kellerraum
- 1 Außenstellplatz

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# All about the location

Weinbach-Edelsberg liegt unmittelbar neben Weilburg bzw. Weilmünster. Perfekt für Wohnen in der Natur und mit vielen Freizeitmöglichkeiten.

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24189016 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

Grabenstraße 46  Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com