

Weinheim / Steinklingen

## ¡Excelente oportunidad de inversión! Atractivo edificio de siete unidades.

Número de propiedad: 25239614



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.070.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 426 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.063 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25239614
Superficie habitable	ca. 426 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	9
Baños	7
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.070.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Superficie alquilable	ca. 426 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	82.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1970



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





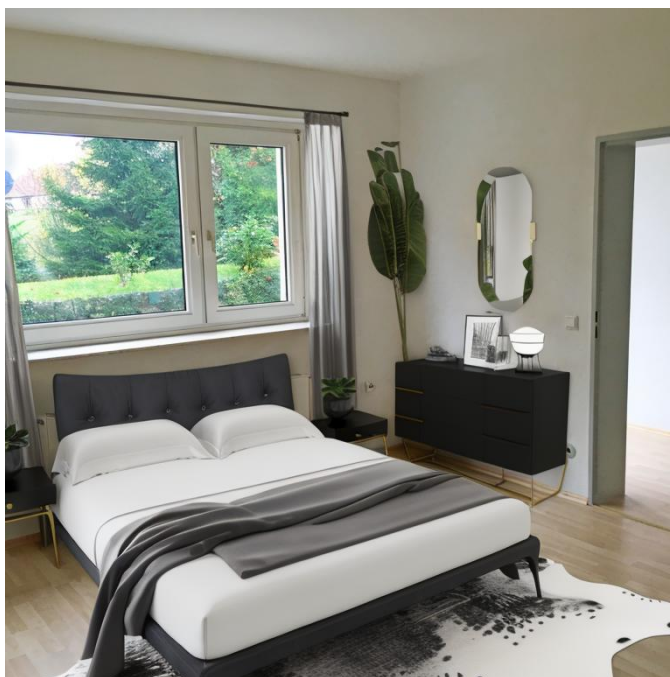
Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Una primera impresión

Se vende un edificio plurifamiliar en perfecto estado con un total de siete apartamentos, ubicado en una amplia parcela de 1.063 m². Construido en 1970, el inmueble ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 426 m². Gracias al mantenimiento regular y a las modernizaciones específicas, el edificio se encuentra en excelentes condiciones. Varios apartamentos se sometieron a una reforma integral en 2014, lo que mejoró las instalaciones y el confort. El sistema de calefacción se sustituyó en 1995; desde entonces, una caldera de gasóleo Viessmann (Vitola-Biferral, 63 kW) proporciona un calor fiable. La fachada se aisló en 2005 y en 2011 se instaló una nueva cubierta con buhardillas. Cinco de los siete apartamentos disponen de balcón o terraza, lo que mejora significativamente la experiencia de vida de los inquilinos. Además, cinco apartamentos están equipados con cocinas equipadas y funcionales. Otras características incluyen suelos laminados, ventanas de doble acristalamiento, lavadero, trastero en el sótano y cuatro plazas de aparcamiento exterior. La propiedad está actualmente alquilada en su totalidad y genera una renta neta anual de 46.260 €, lo que la convierte en una atractiva incorporación a cualquier cartera inmobiliaria. El edificio multifamiliar se encuentra en el tranquilo y arbolado barrio de Steinklingen, en Weinheim, en la Bergstrasse. Su ubicación combina un entorno natural con fácil acceso a tiendas, colegios, transporte público y a los centros urbanos de la región metropolitana de Rin-Neckar. Esta combinación de tranquilidad y proximidad urbana la convierte en una ubicación especialmente atractiva para alquileres a largo plazo. Una propiedad con gran potencial, ideal para inversores que valoran el valor a largo plazo y un sólido crecimiento. ¡Descubra el encanto de esta propiedad y concierte una visita hoy mismo!



Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Detalles de los servicios

- Laminat
- Terrasse
- Balkon
- Doppelverglasung
- Einbauküchen
- Waschraum
- Keller
- 4 Stellplätze

Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Todo sobre la ubicación

Steinklingen ist ein Ortsteil der Stadt Weinheim und liegt idyllisch eingebettet in der sanften Hügel- und Weinlandschaft der Bergstraße. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre aus, während er gleichzeitig nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt ist. Steinklingen bietet somit eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten von Weinheim. Weinheim, die "Zwei-Burgen-Stadt", liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Die Große Kreisstadt Weinheim ist mit ca. 45 000 Einwohnern die größte Stadt im Rhein-Neckar-Kreis und die nördlichste an der badischen Bergstraße. Mit seinem charmanten historischen Stadtkern und seiner beeindruckenden Naturkulisse ist Weinheim ein wahrer Geheimtipp für Naturliebhaber, Kulturinteressierte und Genießer.

Des Weiteren bietet Weinheim eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es vor Ort. Durch die direkte Anbindung an die A5 und A659 benötigt man nach Heidelberg und Mannheim ca. 15 Minuten und zum Frankfurter Flughafen ca. 40 Minuten mit dem Pkw. Mit dem IC erreicht man den Frankfurter Hauptbahnhof in 40 Minuten und den Hauptbahnhof in Stuttgart in 55 Minuten.

Die Stadt erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Weinbergen, grünen Wäldern und blühenden Obstplantagen. Die beiden markanten Wahrzeichen von Weinheim, die Burgruine Windeck und die Wachenburg, thronen majestätisch über der Stadt und bieten atemberaubende Ausblicke auf die Umgebung.

Das Zentrum von Weinheim begeistert mit seinem mittelalterlichen Flair und den engen Gassen, gesäumt von historischen Fachwerkhäusern. Hier finden Besucher charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, in denen regionale Produkte und Handwerkskunst angeboten werden. Der Marktplatz mit seinem imposanten Rathaus bildet das Herzstück der Stadt und ist ein lebendiger Treffpunkt. Für Erholungssuchende bietet sich der Schlosspark mit seinen gepflegten Grünflächen und dem romantischen Schloss an, wo man gemütlich spazieren und die Seele baumeln lassen kann.

Weinheim ist auch für seine Weintradition bekannt. Die umliegenden Weinberge produzieren exzellente Weine, die bei Weinliebhabern auf der ganzen Welt geschätzt werden. Weinproben und Kellerführungen ermöglichen es Besuchern, die köstlichen Weine direkt vor Ort zu verkosten und mehr über die Kunst der Weinherstellung zu erfahren.

Zusätzlich zu seiner natürlichen Schönheit und seinem kulturellen Erbe veranstaltet Weinheim das ganze Jahr über eine Vielzahl von Veranstaltungen und Festen, die Besucher aus nah und fern anziehen. Ob das stimmungsvolle Bergsträßer Winzerfest, das farbenfrohe Blütenwegfest oder das traditionelle Schlossparkfest, hier ist für jeden

Geschmack etwas dabei.

Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)