Weinheim

Gemütliche Eigentumswohnung in zentraler Lage

??????? ????????: 24239511

www.von-poll.com

???? ??????: 194.000 EUR • ?????????: ca. 52 m^2 • ???????: 2

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24239511
?????????	ca. 52 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1954
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	194.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	16.01.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	163.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

?? ???????

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine großzügige 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1954 erbaut wurde und sich in einem gepflegten Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das Highlight der Wohnung ist das gut geschnittene Wohnzimmer, das mit hellem Parkettboden ausgestattet ist und viel Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich bietet. Hier lässt sich der Feierabend entspannt genießen oder Freunde und Familie zu geselligen Abenden einladen. Die separate Küche ist mit Einbauschränken ausgestattet, die viel Stauraum für Kochutensilien bieten. Hier können Hobbyköche ihrer Leidenschaft nachgehen und köstliche Gerichte zubereiten. Das Schlafzimmer gewährt ausreichend Raum für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und zur Ruhe kommen. Das Tageslicht-Badezimmer wurde im Jahr 2011 vollständig renoviert und verfügt über moderne Fliesen, eine Dusche und einen Handtuchwärmer. Die Wohnung ist sehr zentral und dennoch ruhig gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine charmante und gepflegte Wohnung mit einer zeitgemäßen Ausstattung, die einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand gewährleistet. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

????????????? ??? ???????

- Parkett
- Laminat
- Fliesen
- Handtuchwärmer
- Kfz-Stellplatz
- Kellerraum
- Dachspeicher

??????? ????????: 24239511 - 69469 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.

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 24239511 - 69469 Weinheim

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com