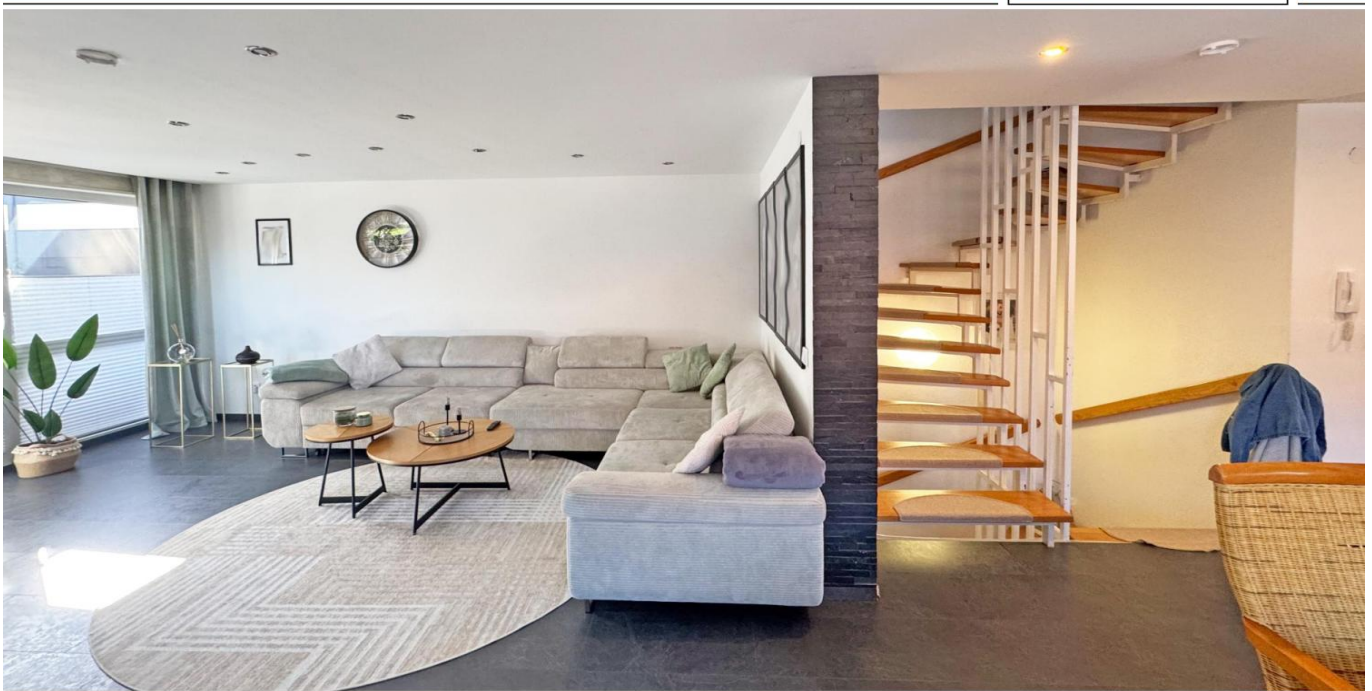


## Weinheim

Διαδικασία υποβολής προσφορών. Όμορφη ημι-  
ανεξάρτητη κατοικία με γκαρσονιέρα και  
φανταστική θέα.

Αριθμός ακινήτου: 25239644



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 519.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 279 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239644	Τιμή αγοράς	519.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 160 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2018
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 19 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1997		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.04.2035	Τελική κατανάλωση ενέργειας	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1997

Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



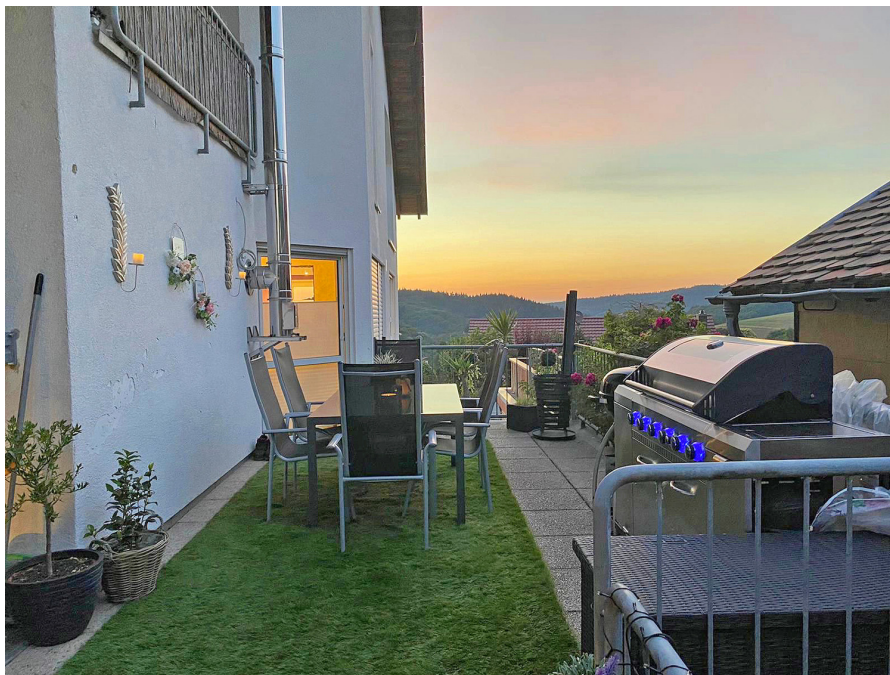
Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μοντέρνα ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 1997, συνδυάζει την ευρύχωρη και άνετη διαβίωση με προσεγμένο σχεδιασμό. Με 160 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου 279 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για μια οικογένεια που εκτιμά τόσο την κομψή διαβίωση όσο και την πρακτικότητα. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το ξεχωριστό διαμέρισμα στο ισόγειο, το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για επισκέπτες, ως επιπλέον μονάδα διαβίωσης ή ως γραφείο στο σπίτι. Το διαμέρισμα διαθέτει ενιαίο χώρο καθιστικού και υπνοδωματίου, κουζίνα και μπάνιο. Αυτή η ευέλικτη διαρρύθμιση είναι ιδανική για επισκέπτες ή μια μικρή οικογένεια, παρέχοντας παράλληλα επαρκή ιδιωτικότητα. Στον επάνω όροφο, ένα ευρύχωρο χολ εισόδου οδηγεί σε ένα φωτεινό και φιλόξενο σαλόνι. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στη βεράντα, η οποία ενσωματώνεται άψογα στον καλοδιατηρημένο κήπο - το ιδανικό μέρος για να περάσετε ευχάριστα βράδια σε εξωτερικούς χώρους. Ο κήπος περιλαμβάνει επίσης πισίνα, προσφέροντας αναζωογονητική ανακούφιση τις ζεστές καλοκαιρινές μέρες και δημιουργώντας μια αίσθηση διακοπών ακριβώς στην πόρτα σας. Ένα γραφείο είναι ιδανικό για γραφείο στο σπίτι ή ως ένα ήσυχο καταφύγιο. Η μοντέρνα κουζίνα, εξοπλισμένη με υψηλής ποιότητας εντοιχισμένες μονάδες, προσφέρει άφθονο χώρο για γαστρονομικές δημιουργίες. Η διπλανή τραπεζαρία εντυπωσιάζει με το γενναιόδωρο μέγεθός της και είναι ιδανική για ζεστά γεύματα, οικογενειακές γιορτές ή χαλαρά δείπνα με φίλους. Ένα βολικό WC επισκεπτών συμπληρώνει τον επάνω όροφο. Η σοφίτα περιλαμβάνει ένα ευρύχωρο παιδικό δωμάτιο και δύο υπνοδωμάτια, το ένα εκ των οποίων είναι ιδανικό ως δωμάτιο επισκεπτών. Το μπάνιο είναι μοντέρνο και διαθέτει φυσικό φως, εξασφαλίζοντας στιγμές ευεξίας. Από το υπνοδωμάτιο, έχετε πρόσβαση σε ένα μπαλκόνι με όμορφη θέα. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτού του ακινήτου είναι το τζάκι, το οποίο δημιουργεί μια ζεστή και φιλόξενη ατμόσφαιρα τα κρύα χειμωνιάτικα βράδια. Τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα, όπως το κομψό laminate

και το πλακάκι δαπέδου, καθώς και τα διπλά τζάμια, όχι μόνο δίνουν στο σπίτι μια μοντέρνα αίσθηση, αλλά συμβάλλουν επίσης στην ενεργειακή απόδοση και σε ένα υψηλό επίπεδο άνεσης διαβίωσης. Ένα ευρύχωρο δωμάτιο χόμπι στο ισόγειο, ένα γκαράζ και ένας επιπλέον χώρος στάθμευσης παρέχουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Βρίσκεται στο Steinklingen, μια ειδυλλιακή περιοχή του Weinheim, αυτό το ακίνητο προσφέρει έναν τέλειο συνδυασμό αγροτικής ηρεμίας και εύκολης πρόσβασης στην πόλη. Το ίδιο το Weinheim διαθέτει μια γοητευτική ατμόσφαιρα παλιάς πόλης, πολλές δραστηριότητες αναψυχής και εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις. Η γειτνίαση με το δάσος και τους αμπελώνες Odenwald καθιστά αυτήν την περιοχή ιδιαίτερα ελκυστική για τους λάτρεις της φύσης και όσους αναζητούν έναν πιο χαλαρό τρόπο ζωής. Αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία συνδυάζει τη σύγχρονη διαβίωση με μια εξαιρετική ποιότητα ζωής και είναι ιδανική για μια οικογένεια. Είστε ευπρόσδεκτοι να υποβάλετε μια προσφορά πάνω από την αναγραφόμενη τιμή, ώστε οι ιδιοκτήτες να αποφασίσουν αν θα την αποδεχτούν. Ζήστε την εμπειρία αυτού του εξαιρετικού σπιτιού μόνοι σας και κανονίστε μια επίσκεψη σήμερα.

**Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Einliegerwohnung
- Pool
- Kamin
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Laminat
- Fliesen
- Doppelverglasung
- Einbauküche
- Gäste- WC
- Hobbyraum
- Keller
- Garage
- Stellplatz

**Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Immobilie befindet sich im Ortsteil Hohensachsen. 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Αριθμός ακινήτου: 25239644 - 69469 Weinheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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