Weinbach / Edelsberg

# Weinbach. Große Maisonette-Wohnung in ruhiger Wohnlage.

***VP azonosító: 24189020***

**VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,41 m$^2$ • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24189020 |
| Hasznos lakótér | ca. 88,41 m² |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRD?SZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1982 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 149.000 EUR |
| Lakás | |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2020 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 4 m² |
| Felszereltség | Erkély |

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | FLUESSIGGAS |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 18.08.2033 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végs? energiafogyasztás | 101.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Az els? benyomás

Die gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1982 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 88,41 m² und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Pflege. Eine Besonderheit der Wohnung ist die Loggia, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Die Heizung wurde ca. 2020 ausgetauscht. Eine eigene Gas-Brennwerttherme sorgt nun für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Fenster sind mit einer 2fach-Verglasung versehen, um eine effiziente Wärmedämmung zu gewährleisten. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang sowie einen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge der Bewohner. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den beiden Städten Weilburg bzw. Weilmünster erreicht werden können. Die Ausstattungsqualität der Wohnung kann als normal eingestuft werden, wodurch ein solides Fundament für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben ist. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen, während die Loggia einen zusätzlichen Bereich im Freien bietet, um das Wohngefühl zu ergänzen. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger Lage suchen. Die modernen Annehmlichkeiten und die praktische Raumaufteilung bieten ein angenehmes Wohngefühl, das durch die naturnahe Umgebung abgerundet wird.

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Részletes felszereltség

- eigene Gas-Brennwerttherme von 2020
- Fenster mit 2fach-Verglasung
- Loggia
- eigener Eingang
- 1 Kellerraum
- 2 Außenstellplätze

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Minden a helyszínr?l

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

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. 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.

**VP azonosító: 24189020 - 35796 Weinbach / Edelsberg**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Lars Luscher

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com