

## Weinheim

Két családi ház kiváló helyen – nagy lehetőségekkel és fantasztikus kilátással a Rajna-síkságra! Korrekt áron.

VP azonosító: 24239523



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 503 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

VP azonosító	24239523
Hasznos lakótér	ca. 190 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2002
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 86 m²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.04.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	460.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993



VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

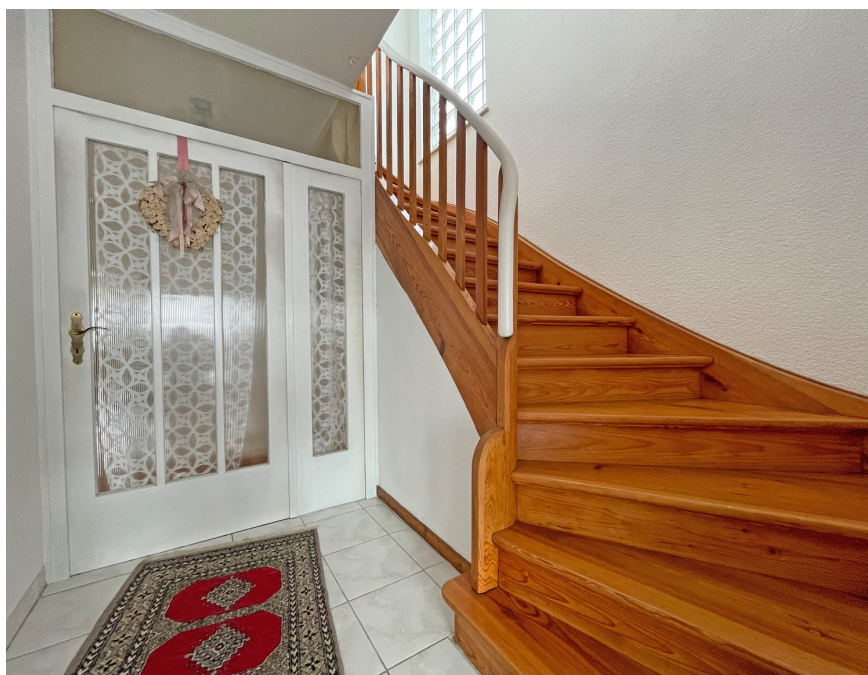
## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





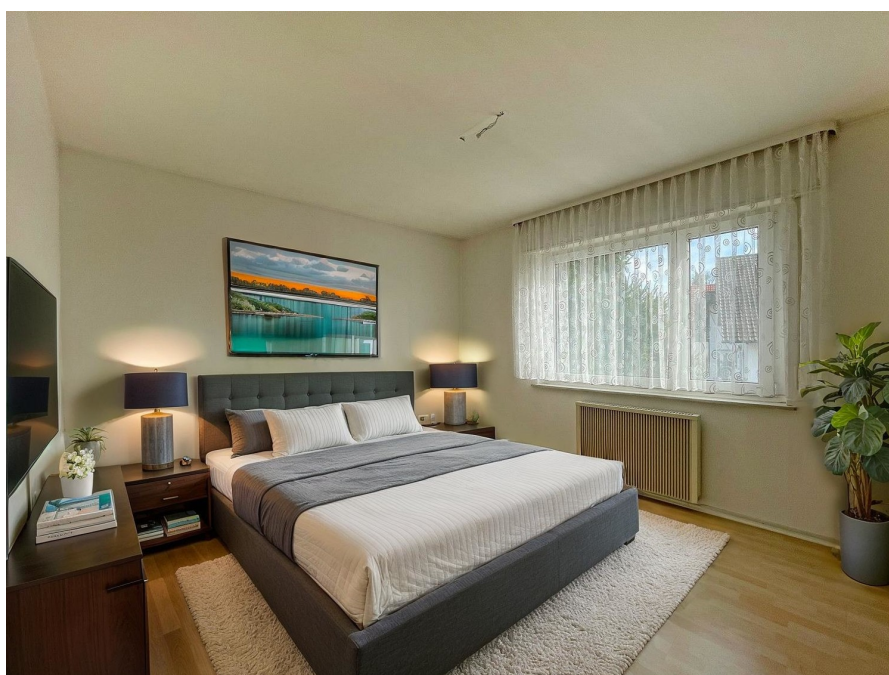
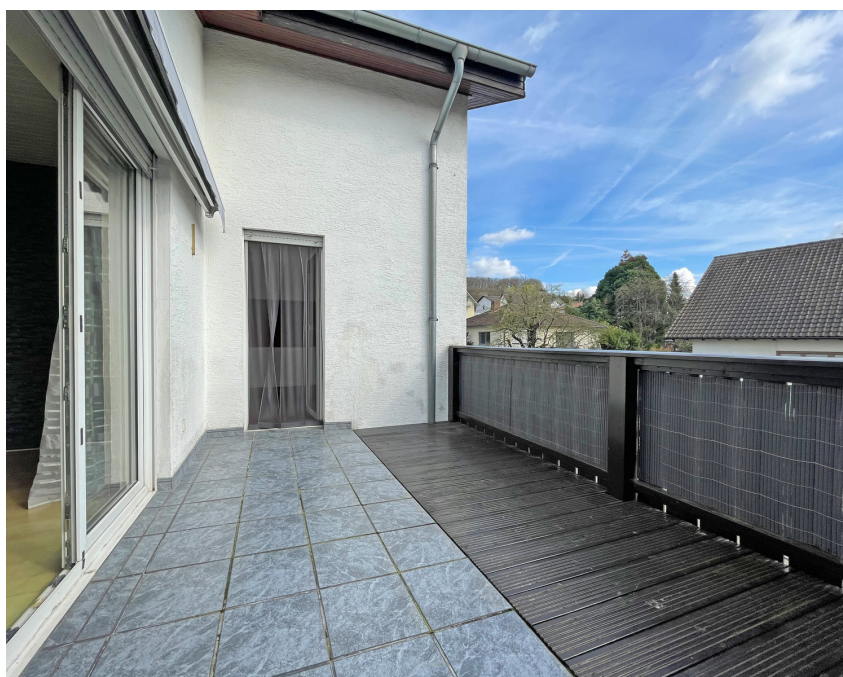
VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt a felújításra szoruló családi házat, amely egy tágas, körülbelül 503 m<sup>2</sup>-es saroktelken található. Az ingatlan körülbelül 190 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, és egy kíváncsi környéken található, gyönyörű kilátással a Rajna-síkságra. Az 1955-ben épült ház 1993-ban részleges modernizáción esett át, beleértve a felső emelet felújítását és az új ablakok beépítését 2000-ben. 1972-ben bővítést és új tetőt építettek hozzá. Bár a ház alapvető berendezési tárgyakkal rendelkezik, számos kialakítási lehetőséget kínál az új tulajdonos számára. Jelenleg két lakásra oszlik, így az ingatlan ideális többgenerációs családok számára, vagy a lakhatás és a munka kombinációjához. A két egység azonban újraegyesíthető. A házban összesen hat szoba található, köztük négy hálószoba és két fürdőszoba. További kényelmet biztosít egy délnyugati fekvésű erkély és egy délnyugati fekvésű terasz. Így egész nap élvezheti a napsütést. Egyéb szolgáltatások közé tartozik egy gyönyörű kert, amely tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. Az ingatlanhoz garázs és egy parkolóhely is tartozik az udvarban. A ház elhelyezkedése rendkívül kíváncsi, mivel egy saroktelken található, így nagyobb magánéletet és tervezési rugalmasságot kínál. Lehetőség van egy emelet hozzáadására is, hogy még több lakóteret hozzon létre. Összességében ez az ingatlan jelentős lehetőségeket kínál a testreszabásra és a felújításra, az Ön egyéni igényeinek megfelelően. Méretével és elhelyezkedésével ez a ház ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas és személyre szabott életteret. Szeretettel meghívjuk, hogy személyesen is megtekintse ezt a házat, és fedezze fel a benne rejlő lehetőségeket. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintési időpont egyeztetése érdekében. Örömmel válaszolunk minden kérdésére.

VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Részletes felszereltség

- Balkon (süd-west Ausrichtung)
- Terrasse (süd-west Ausrichtung)
- Garten
- Marquisen
- Garage
- Tageslichtbadezimmer
- Blick in die Rheinebene



**VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 460.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24239523 - 69469 Weinheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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