

Weinheim

# Licitálási folyamat. Gyönyörű ikerház nagymamalakással és fantasztikus kilátással.

VP azonosító: 25239644



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

VÉTELÁR: 519.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 279 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

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

VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25239644                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1997                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 519.000 EUR                                                                                |
| Ház                      | Ikerház fele                                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                                       |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                              |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                    |
| Hasznos terület          | ca. 19 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Pellet                      | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.04.2035                  | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 126.80 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésu<br>(pellet) | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
|                                                   |                             | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1997                |

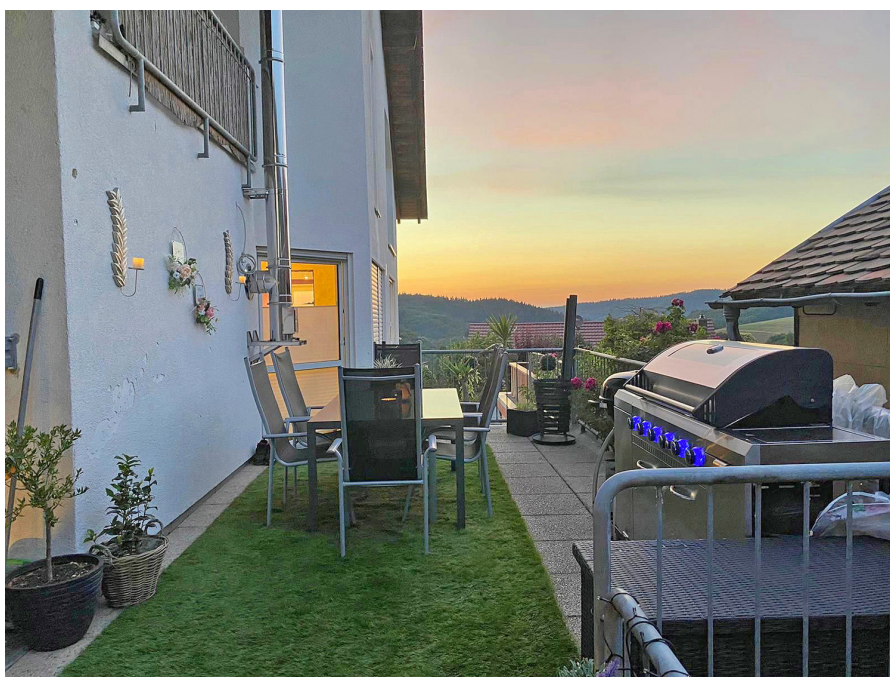
VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



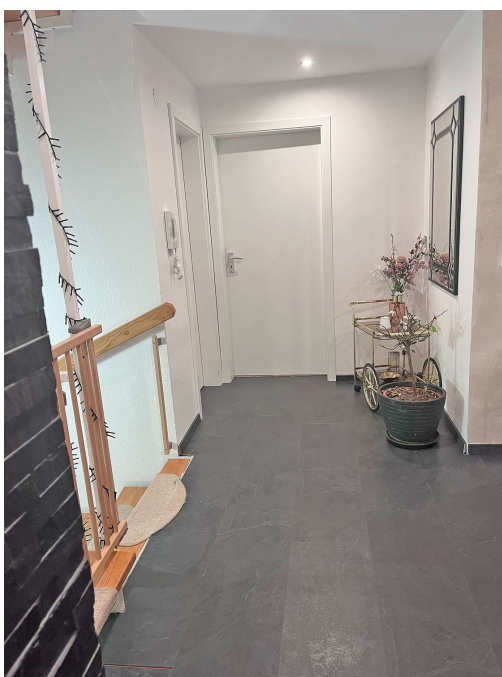
VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



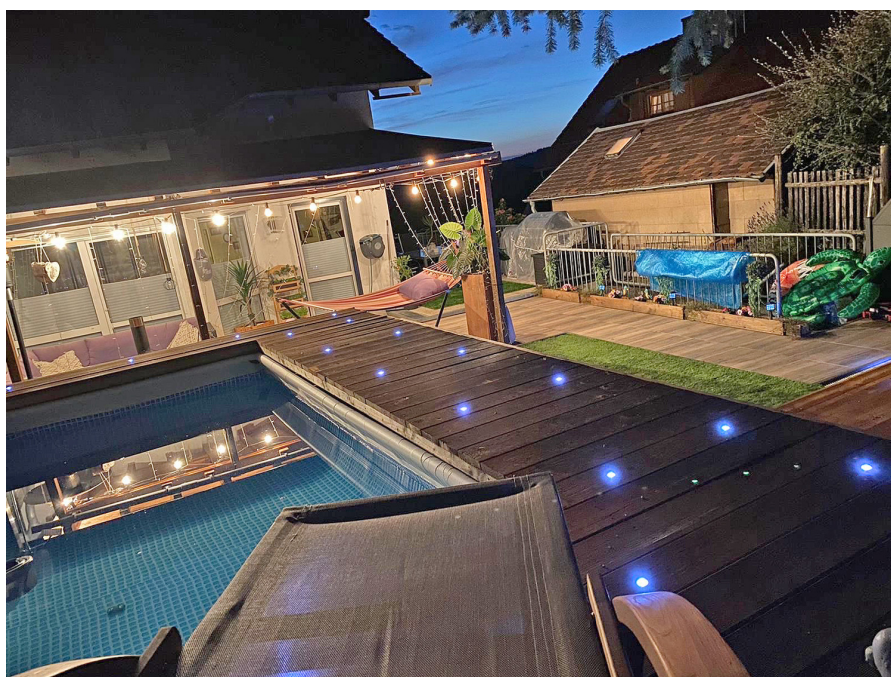
VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Az első benyomás

Ez a modern, 1997-ben épült ikerház a tágas életteret ötvözi az átgondolt tervezéssel. 160 m<sup>2</sup> lakótérrel és 279 m<sup>2</sup>-es telekmérettel az ingatlan bőséges helyet kínál egy olyan család számára, akik értékelik a stílusos életet és a praktikumot. Különös vonzeróval bír a földszinten található különálló lakás, amely vendégek számára, további lakóegységként vagy dolgozószobaként is használható. A lakásban egy kombinált nappali és hálószoba, konyha és fürdőszoba található. Ez a rugalmas elrendezés ideális vendégek vagy egy kisebb család számára, miközben elegendo magánéletet biztosít. Az emeleten egy tágas elosztó vezet a világos és hívogató nappaliba. Innen közvetlenül a teraszra juthatunk, amely zökkenőmentesen illeszkedik a gondozott kertbe – a tökéletes hely a kellemes esték eltöltésére a szabadban. A kertben egy úszómedence is található, amely felfrissülést nyújt a forró nyári napokon, és nyaralási hangulatot teremt közvetlenül az ajtó előtt. A dolgozószoba ideális dolgozószobának vagy csendes menedékhelynek. A modern konyha, kiváló minőségű beépített egységekkel felszerelve, rengeteg helyet kínál a kulináris alkotásoknak. A szomszédos étkező tágas méretével lenyugázó, és tökéletes hely meghitt étkezésekhez, családi ünnepekhez vagy laza baráti vacsorákhoz. Az emeletet egy kényelmes vendég-WC teszi teljessé. A tetőtérben egy tágas gyerekszoba és két hálószoba található, amelyek közül az egyik ideális vendég-szobaként. A fürdőszoba modern és természetes fénnel teli, biztosítva a kellemes pillanatokat. A hálószobából egy gyönyörű kilátást nyújtó erkélyre lehet kijutni. Az ingatlan különlegessége a kandalló, amely otthonos és hívogató hangulatot teremt a hideg téli estéken. A kiváló minőségű burkolatok, beleértve a stílusos laminált és járólap padlót, valamint a dupla üvegezésű ablakokat, nemcsak modern hangulatot kölcsönöznek a háznak, hanem hozzájárulnak az energiahatékonysághoz és a magas szintű lakhatási kényelemhez is. A földszinten található tágas hobbiszoba, a garázs és egy további parkolóhely bőséges tárolóhelyet biztosít. A Steinklingenben, Weinheim idilli kerületében található ingatlan a vidéki nyugalom és a város kényelmes megközelíthetőségének tökéletes kombinációját kínálja. Maga Weinheim bájos óvárosi hangulattal, számos szabadidős tevékenységgel és kiváló közlekedési kapcsolatokkal büszkélkedhet. Az Odenwald erdő és a szőlőültetvények közelsége különösen vonzóvá teszi ezt a régiót a természet szerelmesei és a nyugodtabb életmódra vágyók számára. Ez az ikerház a modern életstílust kivételes életminőséggel ötvözi, és ideális egy család számára. Tegyen ajánlatot a feltüntetett ár felett, hogy a tulajdonosok eldönthessék, elfogadják-e azt. Tapasztalja meg személyesen ezt a kivételes otthont, és egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma.

VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25239644 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239644 - 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)