

Weinheim

# Vonzó társasházi lakás napos tetoterasszal

VP azonosító: 25239605

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 196.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

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

VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

VP azonosító	25239605
Hasznos lakótér	ca. 79 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	196.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	141.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981



VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1981-ben épült kétszobás lakás 79 négyzetméternyi lakóteret kínál, kényelmes és tágas életteret biztosítva. Egy jól karbantartott társasházban található, jelenleg bérbe adva. A lakás praktikus elrendezése és számos természetes fényforrással büszkélkedhet, amelyek barátságos légkört teremtenek. A folyosóról a nagyméretű nappaliba lépünk, amely nemcsak bőséges teret kínál, hanem közvetlen hozzáférést is biztosít a nagy tetoteraszhoz. Itt napozhat, vagy élvezheti a környező táj békés kilátását. A hálószoba tágas és sok helyet kínál. A nagyméretű konyhából kényelmesen ki lehet jutni az erkélyre, amely ideális a reggeli kávé elfogyasztásához vagy a szabadban való pihenéshez. A fürdőszoba funkcionális és minden szükséges felszereléssel felszerelt. Egy további tárolóhelyiség teszi teljessé a lakást, amely extra tárolóhelyet biztosít a háztartási cikkek számára. A lakás különlegességei közé tartozik a nagyméretű tetoterasz és erkély, valamint a laminált padló, amely kellemes hangulatot teremt a lakóterekben. A kényelem érdekében a lakás könnyen megközelíthető lifttel. A saját pince további tárolóhelyet kínál, a földalatti parkolóhely pedig kényelmes és biztonságos parkolást biztosít. A lakás Weinheim csendes, mégis központi helyén található, egy bájos városban, amely magas életminőségéről ismert. Weinheim kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és könnyű hozzáféréssel rendelkezik a piacokhoz, üzletekhez és iskolákhoz. A gyönyörű környezet a rengeteg zöldterülettel, szoloültetvényekkel és rekreációs területekkel különösen vonzóvá teszi ezt a helyet. Ez a lakás a nyugodt életet ötvözi a központi elhelyezkedéssel – ideális a megbízható jövedelemforrást kereso befektetők számára. Tapasztalja meg személyesen az ingatlan elonyeit, és egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma!

VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim

## Részletes felszereltség

- Dachterrasse
- Balkon
- Laminat
- Doppelverglasung
- Aufzug
- Abstellraum
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz



**VP azonosító: 25239605 - 69469 Weinheim**

## Minden a helyszínrol

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: 25239605 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25239605 - 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)