

Weinheim / Steinklingen

## Kiváló befektetési lehetőség! Vonzó hét lakásos épület.

VP azonosító: 25239614



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

VÉTELÁR: 1.070.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 426 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 1.063 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

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

VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25239614                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 426 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 14                       |
| Hálósobák             | 9                        |
| Fürdoszobák           | 7                        |
| Építés éve            | 1970                     |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.070.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Bérelhető terület        | ca. 426 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.04.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 82.10 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1970                |



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





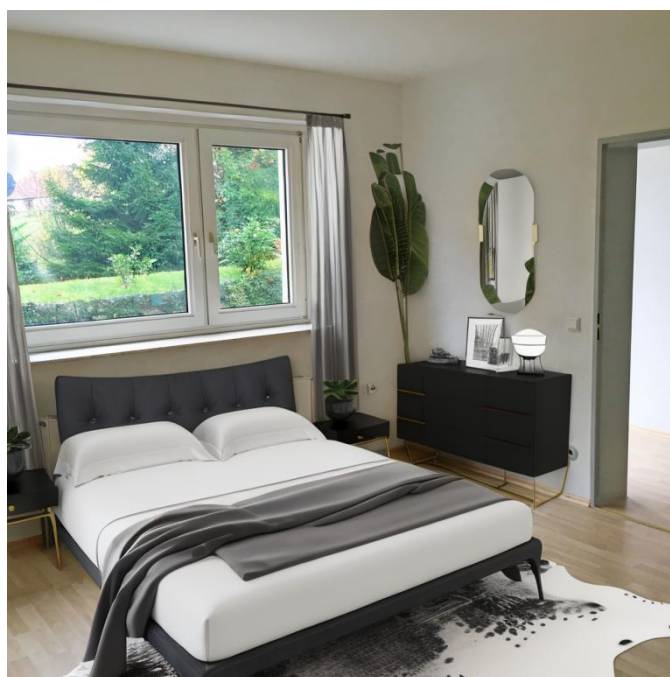
VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

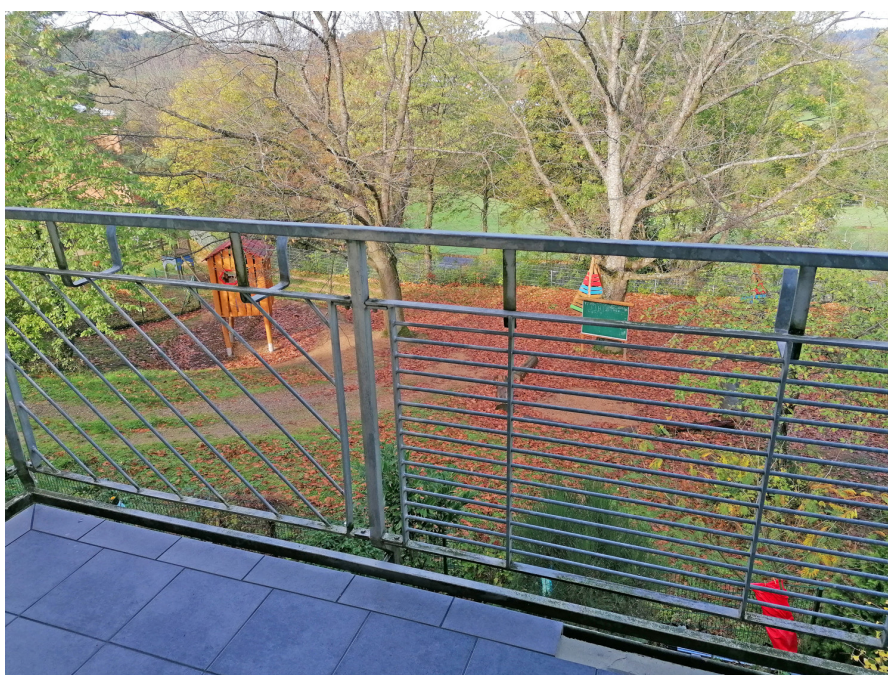
## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, összesen hét lakásos társasház egy tágas, 1063 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1970-ben épült ingatlan összesen körülbelül 426 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik. A rendszeres karbantartásnak és a célzott korszerűsítéseknek köszönhetően az épület kiváló állapotban van. Több lakás is átfogó felújításon esett át 2014-ben, aminek eredményeként javult a kényelmi felszereltség és a lakhatási komfort. A fűtési rendszert 1995-ben cserélték – azóta egy Viessmann olajtüzelésű kazán (Vitola-Biferral, 63 kW) biztosítja a megbízható fűtést. A homlokzatot 2005-ben szigetelték, 2011-ben pedig az épület új tetőt kapott tetőablakkal. A hét lakásból öthöz erkély vagy terasz tartozik, ami jelentősen javítja a bérlet életkörülményeit. Ezenkívül öt lakás funkcionális, beépített konyhával is felszerelt. Egyéb jellemzők közé tartozik a laminált padló, a dupla üvegezésű ablakok, a mosókonyha, a pincszinti tároló és négy kültéri parkolóhely. Az ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva, és éves nettó 46 260 eurós bérleti díjat termel, így vonzó kiegészítője lehet bármely ingatlanportfóliónak. A többlakásos épület Weinheim csendes, lombos Steinklingen kerületében található a Bergstrasse-n. A helyszín a természeti környezetet ötvözi a bevásárlóközpontok, iskolák, tömegközlekedés és a Rajna-Neckar nagyvárosi régió városi központjainak könnyű megközelíthetőségével. A békés élet és a városi közelség kombinációja különösen vonzóvá teszi a helyszínt hosszú távú bérbeadásra. Potenciális és jelentős ingatlan – ideális azoknak a befektetőknek, akik értékelik a hosszú távú értéket és a stabil növekedést. Tapasztalja meg személyesen ennek az ingatlannak a varázsát, és egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma!

VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## Részletes felszereltség

- Laminat
- Terrasse
- Balkon
- Doppelverglasung
- Einbauküchen
- Waschraum
- Keller
- 4 Stellplätze



**VP azonosító: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen**

## 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 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: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25239614 - 69469 Weinheim / Steinklingen

## 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)