

Weinheim

# Elorelátó befektetés – 4 lakásos épület potenciális és folyamatos modernizációval

VP azonosító: 25239629

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

VÉTELÁR: 725.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 315,97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 477 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

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

VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

VP azonosító	25239629
Hasznos lakótér	ca. 315,97 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Hálósobák	10
Fürdoszobák	4
Építés éve	1968
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	725.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	101.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

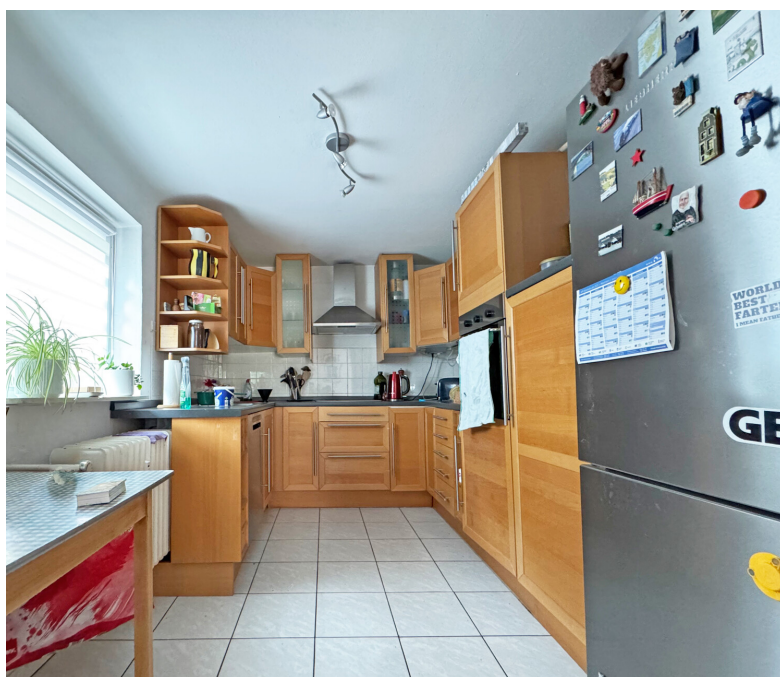
## Az ingatlan





VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, négylakásos épület, amely stabil hozamot kínál a befektetőknek, további potenciállal. Az ingatlan két háromszobás és két ötszobás lakásból áll, amelyek jelenleg teljesen kiadva vannak. Az egyik háromszobás lakás október 31-én válik elérhetővé, és újra kiadható, a bérleti díj módosításával. Az éves bérleti díjbevétele összesen 33 120 euró, beleértve a tetőtéri fotovoltaikus rendszerből származó havi 300 eurót. Az épületet rendszeresen korszerűsítették, és kiváló állapotban van. 2024-ben új gáz központi fűtési rendszert telepítettek, 2022-ben az összes lakásajtót cserélték, 2020-ban pedig új, dupla üvegezésű PVC ablakokat szereltek be. A legfelső emeleti lakást is teljesen felújították 2020-ban. A homlokzatot szigetelték, a teleket felújították, a pincét pedig 2015-ben szigetelték. Az alagsorban található a földszinti és az első emeleti lakások tárolóhelyiségei, egy kazánház, valamint egy lakás irodával, hálósobával, fürdósobával, nappalival és étkezővel, teraszkijáratokkal, valamint egy konyhával. A földszint és az első emelet azonos elrendezésű, mindegyikben található egy hálósoba, egy gyerekszoba, egy erkélykapcsolatos dolgozószoba, egy vendégmosdó, egy fürdósoba, egy tágas nappali erkéllyel, egy étkező és egy konyha. A penthouse lakásban külön tárolóhelyiség található a lépcsóházban, egy hálósoba, egy gyerekszoba, egy nappali-étkező, egy konyha és egy fürdósoba. Ez a többlakásos épület biztos befektetést kínál stabil jövedelemmel. A megtekintés előzetes egyeztetés alapján lehetséges. Szeretettel várjuk Önt, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt a vonzó többlakásos épületet, és bármikor rendelkezésre állunk további információkért.

VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## Részletes felszereltség

- Photovoltaik-Anlage
- Gaszentralheizung
- Doppelgarage
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Gartenfläche

**VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim**

## Minden a helyszínról

Die "Zwei-Burgen-Stadt" Weinheim, liegt idyllisch eingebettet in der malerischen Landschaft zwischen dem Rhein-Neckar-Gebiet und dem Odenwald. Das Haus befindet sich im Ortsteil Sulzbach. 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.

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.

Weinheim verfügt über eine vielfältige Bildungslandschaft, die Familien attraktive Optionen bietet. Die Stadt beherbergt Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung gewährleisten.

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.



VP azonosító: 25239629 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
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 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: 25239629 - 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)