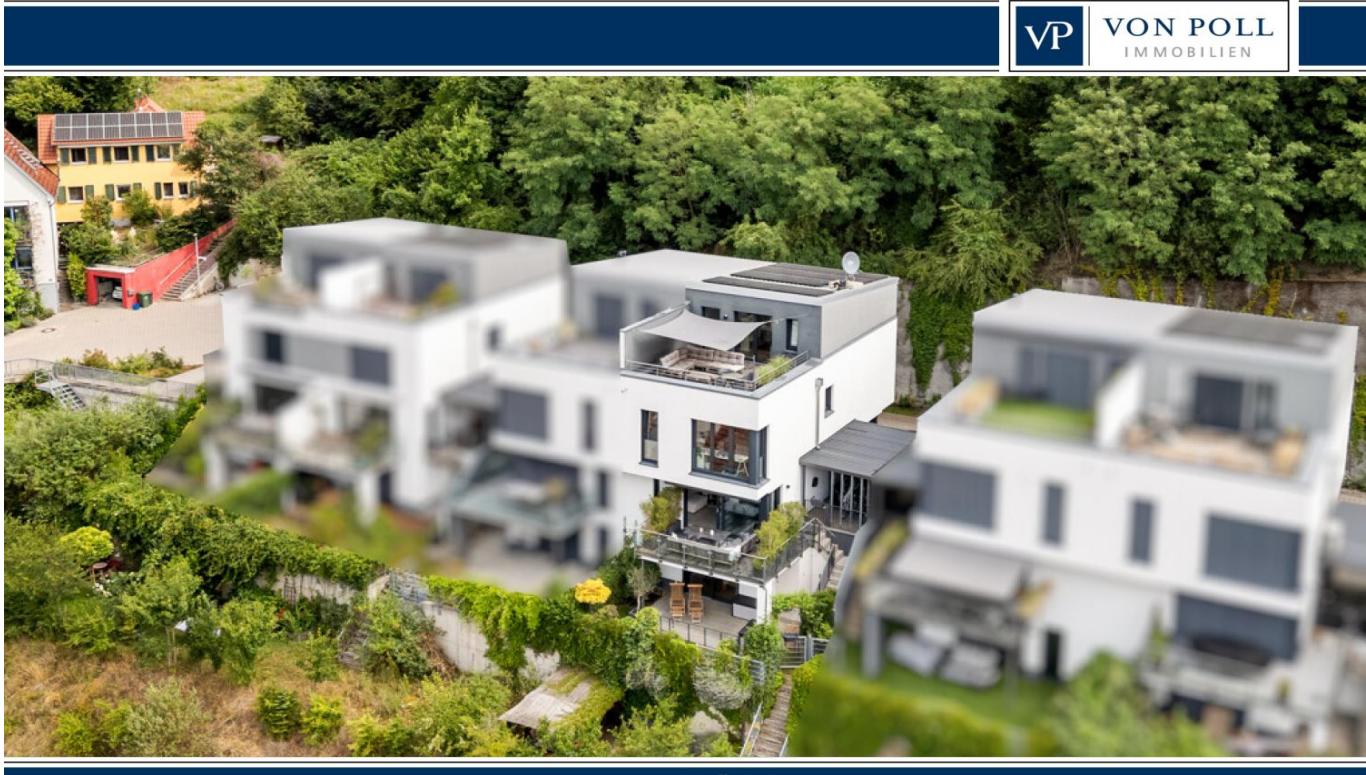


Weinheim

Luxus ikerház kiváló minőségu berendezéssel és A+ energiahatékonysággal

VP azonosító: 25239641



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.270.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 222 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 311 m²

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

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

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Áttekintés

VP azonosító	25239641	Vételár	1.270.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 222 m ²	Ház	Ikerház fele
Szobák	5	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4	Modernizálás / felújítás	2022
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Újszeru
Építés éve	2019	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Végso energiafogyasztás	19.90 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	23.07.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



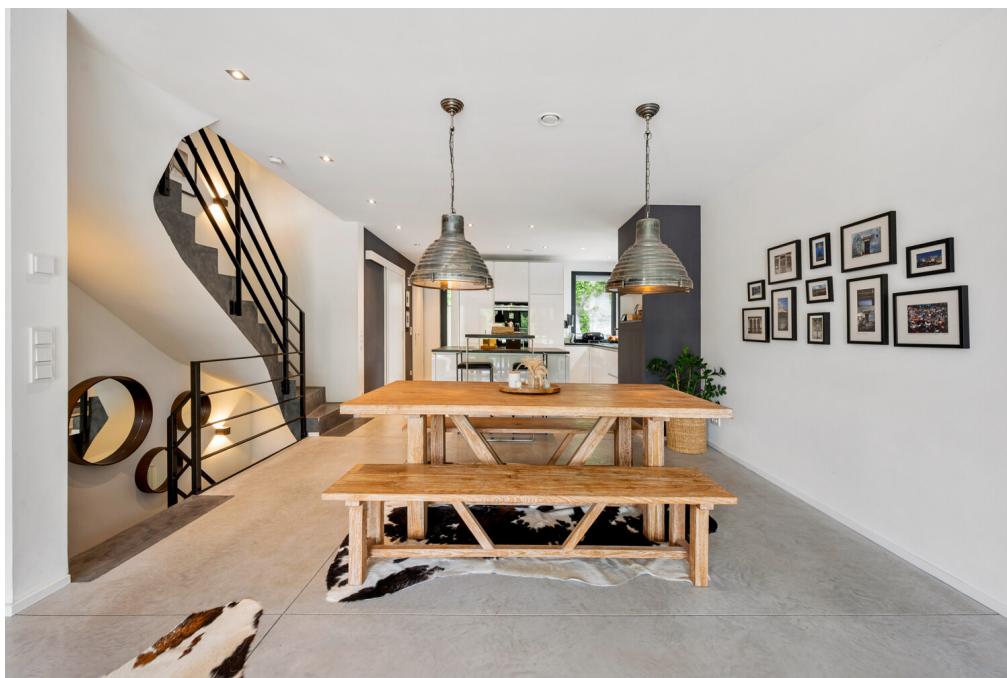
VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



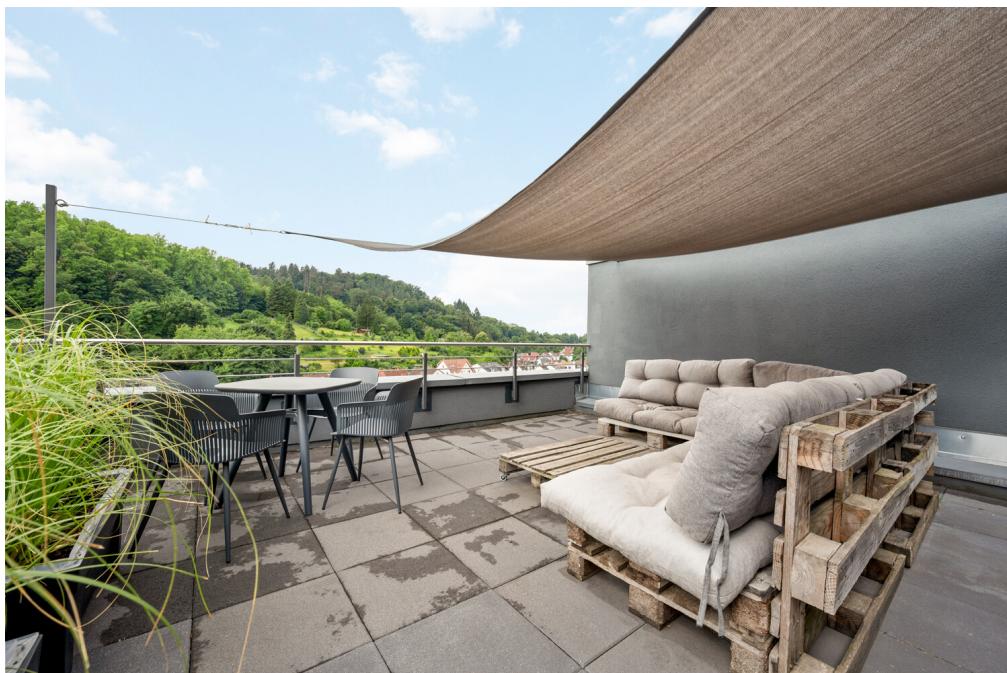
VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Az elso benyomás

Ez az exkluzív ikerház 2019-ben épült, és körülbelül 222 m² lakóteret kínál egy 311 m²-es telken. Az ingatlan nemcsak tágas építészetével és kiváló minőségi kivitelezésével nyugoz le, hanem kivételes, A+ energiahatékonysági besorolásával is, amely a fenntartható és jövoorientált életet jelképezi. A földszintre lépve egy hívogató eloszoba fogadja, amely egy kényelmes gardróbszobába vezet. A világos nappali és étkező, ahonnan az erkélyre is ki lehet jutni, alkotja az emelet szívét, harmonikus kapcsolatot teremtve a beltér és a kültér között. Az elegáns, luxus konyha letisztult vonalakkal és kiváló minőségi beépített gépekkel rendelkezik. Egy vendég-WC és egy tárolóhelyiségek teszi teljessé a jól megtervezett elrendezést. Az emeleten egy világos eloszoba, két kényelmes gyerekszoba, egy stílusos fürdoszoba és egy további tárolóhelyiségek találhatók. A legfelső emeleten egy tágas stúdiolakás, egy további vendégfürdoszoba és egy napsütötte terasz található lélegzetelállító panorámával, amely csodálatos menedéket nyújt. A kertszinten egy igazán különleges bájjal bíró rész található. A nyugodt hálószoba közvetlenül a teraszra nyílik, és zökkenomentesen kapcsolódik a szomszédos gardróbszobához. Igazi fénypont a luxus fürdoszoba, amelyet egy elegáns üvegfal választ el a hálószobától – modern, nyitott és egy csipetnyi extravagáns. A teraszról egy külso lépcso vezet le közvetlenül az idilli kertbe. Ezt a szintet egy kényelmesen elhelyezett háztartási helyiségek teszi teljessé. Az ingatlan elegáns parkettával és stílusos csempével büszkélkedhet, idotlen hangulatot teremtve. Két terasz, egy erkély és egy gondozott kert csábít a pihenésre és a kikapcsolódásra. További kényelmet biztosít az elektromos napellenzo, az elektromos redonyök, a háromrétegű üvegezésű ablakok és a modern ujjlenyomat-olvasó ajtó. A videokamerás megfigyelés magas szintű biztonságot garantál. A padlófútés kellemes meleget biztosít, míg a levego-víz hoszivattyú és a fotovoltaikus rendszer lehetővé teszi a fenntartható életet a legmagasabb szinten. Egy gépkocsibeálló és egy további parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. A weinheimi helyszín ötvözi a rendezett környék békés hangulatát a kiváló infrastruktúra elonyeivel. A bevásárlási lehetőségek, iskolák és szabadidős tevékenységek a közelben találhatók, míg a bájos óváros és az idilli környezet magas életminőséget ígér. Ez az ikerház az idotlen eleganciát, a modern technológiát és az átgondolt lakhatási konцепciót ötvözi egy olyan ingatlanban, amely megfelel a legmagasabb igényeknek. Egy otthon, amely minden építészetével, minden tulajdonságaival lenyugözo, luxus életélményt kínálva kiváló helyen.

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

Részletes felszereltség

- Parkett
- Fliesen
- Zwei Terrassen
- Balkon
- Garten mit überdachter Terrasse
- Elektrische Markise
- Elektrische Lamellen
- Dreifachverglaste Fenster
- Bodentiefe Fenster
- Abschließbare Fenster
- Fingerprint-Tür
- Videoüberwachung
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer
- Freistehende Badewanne
- Doppelwaschtisch
- Ankleideraum
- Zwei Abstellkammern
- Keller
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel (Siemens)
- Handtuchwärmer
- Fußbodenheizung
- Enthärtungsanlage BWT
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 7,1 kw/p
- Speicher 7,68 kw/p
- Wallbox
- Carport
- Stellplatz

VP azonosító: 25239641 - 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 majestatisch 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: 25239641 - 69469 Weinheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 19.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25239641 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével

www.von-poll.com