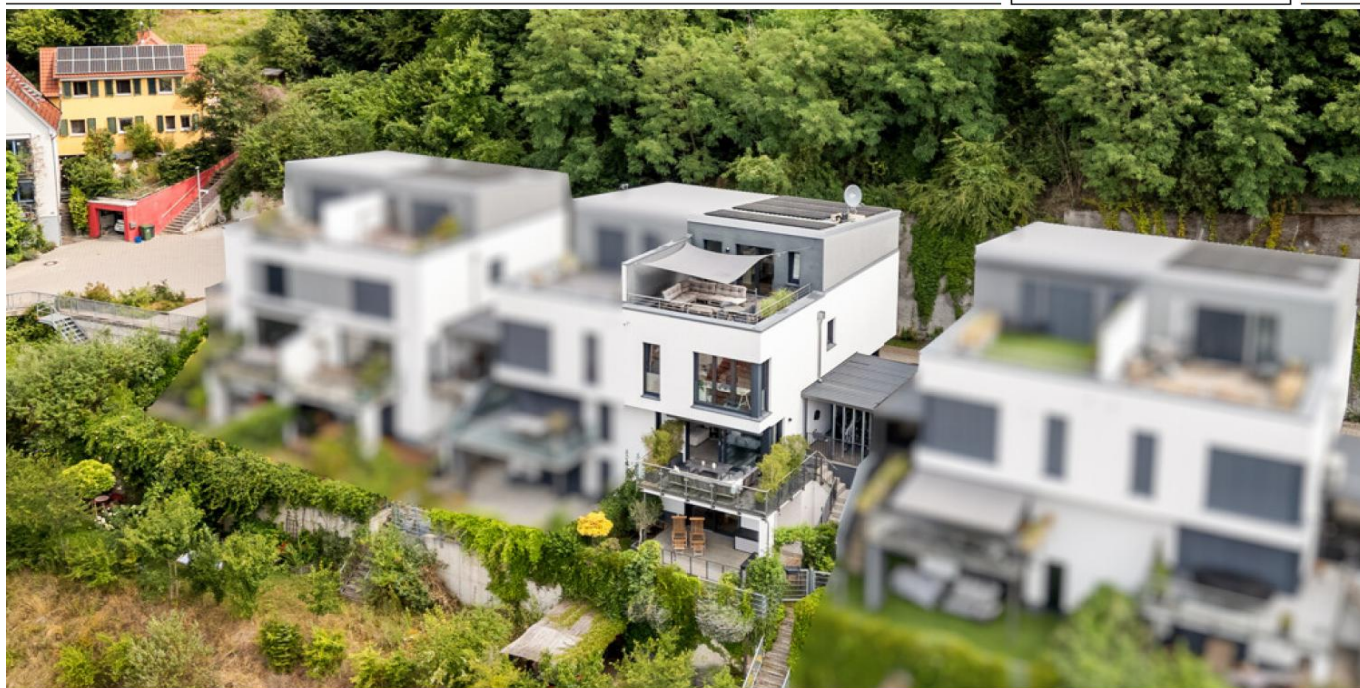


Weinheim

# Luxus ikerház kiváló minőségű berendezéssel és A+ energiahatékonysággal

VP azonosító: 25239641

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

VÉTELÁR: 1.270.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 222 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 311 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

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

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

## Áttekintés

VP azonosító	25239641
Hasznos lakótér	ca. 222 m²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2019
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.270.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239641 - 69469 Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2029
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	19.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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 első benyomás

Ez az exkluzív ikerház 2019-ben épült, és körülbelül 222 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy 311 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan nemcsak tágas építészetével és kiváló minőségű kivitelezésével nyugtáz le, hanem kivételes, A+ energiahatékonysági besorolásával is, amely a fenntartható és jövőorientált életet jelképezi. A földszintre lépve egy hívogató elosztó fogadja, amely egy kényelmes gardrób szobába vezet. A világos nappali és étkező, ahonnan az erkélyre is ki lehet jutni, alkotja az emelet szívéét, harmonikus kapcsolatot teremtve a beltér és a kültér között. Az elegáns, luxus konyha letisztult vonalakkal és kiváló minőségű beépített gépekkel rendelkezik. Egy vendég-WC és egy tárolóhelyiség teszi teljessé a jól megtervezett elrendezést. Az emeleten egy világos elosztó, két kényelmes gyerekszoba, egy stílusos fürdőszoba és egy további tárolóhelyiség található. A legfelső emeleten egy tágas stúdió lakás, egy további vendégfürdőszoba 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 zökkenőmentesen kapcsolódik a szomszédos gardrób szobához. Igazi fénypont a luxus fürdőszoba, amelyet egy elegáns üvegfal választ el a hálószobától – modern, nyitott és egy csipetnyi extravagáns. A teraszról egy külső lépcső vezet le közvetlenül az idilli kertbe. Ezt a szintet egy kényelmesen elhelyezett háztartási helyiség teszi teljessé. Az ingatlan elegáns parkettával és stílusos csempével büszkélkedhet, időtlen hangulatot teremtve. Két terasz, egy erkély és egy gondozott kert csábít a pihenésre és a kikapcsolódásra. További kényelmet biztosít az elektromos napellenző, az elektromos redonyok, a háromrétegű üvegezésű ablakok és a modern ujjlenyomat-olvasó ajtó. A videokamerás megfigyelés magas szintű biztonságot garantál. A padlófűtés kellemes meleget biztosít, míg a levegő-víz hőszivattyú és a fotovoltai 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 környezet 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 időtlen eleganciát, a modern technológiát és az átgondolt lakhatási koncepciót ötvözi egy olyan ingatlanban, amely megfelel a legmagasabb igényeknek. Egy otthon, amely mind építészetével, mind tulajdonságaival lenyugtázó, luxus élelményt 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 helyszínról

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: 25239641 - 69469 Weinheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 19.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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